



# Städtebauförderung in Bayern

## Stadtumbau West

### Hinweise zur Programmdurchführung

**Städtebauförderung  
in Bayern**

**Stadtumbau West  
Hinweise zur Programmdurchführung**

Bearbeitung

Arbeitskreis  
"Städtebauförderung - Stadtumbau West"  
der Obersten Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium  
des Innern

München 2007

Seit der Industrialisierung wurde Stadtentwicklung mit Wachstum gleichgesetzt. Aufgrund demografischer und wirtschaftsstruktureller Veränderungen stehen nun mancherorts die Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, sich erstmals mit einer langfristig zurückgehenden Nachfrage und Schrumpfung in der Stadt- und Ortsentwicklung auseinanderzusetzen. Der Begriff Stadtumbau steht für den Umgang mit den städtebaulichen und stadtstrukturellen Folgen und Chancen, die sich daraus ergeben.

Im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) von Bund und Freistaat Bayern wurden von 2002 – 2007 die Handlungsbedarfe für die westlichen Bundesländer erprobt. Das seit 2004 in Bayern bestehende Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ unterstützt Kommunen mit rückläufigen Entwicklungen in ihren Bemühungen, die mit dem Strukturwandel verbundenen städtebaulichen Probleme, ausgehend von einem ganzheitlichen Planungsansatz, planvoll und vorausschauend zu bewältigen.

In Bayern sind es vor allem die Gewerbe-, Bahn- und Militärbranchen sowie verstärkt auch große Leerstände in den Innenstädten und Ortszentren infolge wirtschaftsstruktureller Veränderungen, die einen Stadtumbau erfordern. Besonders betroffen sind davon die strukturschwachen Regionen im Norden und Osten Bayerns. Regionale wirtschaftliche Einbrüche mit Beschäftigtenverlusten, Abwanderung, baulichen Leerständen und städtebaulichen Funktionsverlusten stellen dort eine große Herausforderung dar.

Das vorliegende Arbeitsblatt gibt Hinweise zur Programmdurchführung des Programms „Stadtumbau West“. Erste Erfahrungen bereits laufender Projekte sind darin eingeflossen. Die Hinweise richten sich an die betroffenen Städte und Gemeinden, Planer und weitere Beteiligte. Die dargestellten Erkenntnisse sind keine Patentrezepte. Sie können aber als Hilfe und Anregung für Kommunen mit ähnlichen Aufgaben und Fragestellungen dienen.

<b>Editorial</b>	<b>1</b>
<b>Inhalt</b>	<b>3</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Grundsätze	5
1.2 Demografische und wirtschaftliche Veränderungen	5
<b>2. Handlungsfelder des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“</b>	<b>7</b>
2.1 Brachflächen	7
2.2 Infrastruktur	7
2.3 Freiflächen und öffentlicher Raum	7
2.4 Sanierung und Umnutzung	7
2.5 Rückbau und Aufwertung	8
2.6 Zwischennutzungen	8
<b>3. Planungskonzepte und Strategien</b>	<b>9</b>
3.1 Das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK)	9
3.2 Integriertes Planen und strategisches Handeln	9
3.3 Räumlicher Umgriff des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Abgrenzung der Fördergebiete	10
3.4 Die wesentlichen Leistungsbausteine des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	11
3.5 Qualitätsstrategien und Impulsprojekte	12
<b>4. Rechts- und Verfahrensinstrumente im Stadtumbau</b>	<b>13</b>
4.1 Rechtsinstrumente des allgemeinen Städtebaurechts	13
4.2 Verfahrensinstrumente des besonderen Städtebaurechts	14
4.3 Die Rolle der Wertermittlung bei der Verfahrenswahl und Grundstücksverwertung	17
<b>5. Der Stadtumbauprozess auf kommunaler Ebene</b>	<b>18</b>
5.1 Trägerschaft und Managementstrukturen im Stadtumbau	18
5.2 Beiräte, Lenkungsgruppen sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffenen Akteure	18
5.3 Monitoring und Evaluation	20
<b>6. Finanzierung und Förderung von Stadtumbaumaßnahmen</b>	<b>21</b>
6.1 Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“	21
6.2 Sonstige Förderprogramme	22
6.3 Bündelung öffentlicher und privater Finanzmittel	22
6.4 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht	22
<b>7. Beispiele für Stadtumbaumaßnahmen</b>	<b>24</b>
Murnau Oberbayern	25
Mallersdorf-Pfaffenberg Niederbayern	26
Tirschenreuth Oberpfalz	27
Selb Oberfranken	28
Interkommunales Entwicklungskonzept in Oberfranken	29
Roth Mittelfranken	30
Wildflecken Unterfranken	31
Augsburg Schwaben	32
<b>Anhang</b>	<b>33</b>
Beschlussbeispiele / Beispiel einer Stadtumbausatzung	
Glossar / Abkürzungsverzeichnis	
Literaturhinweise	
Impressum	

## Das Wichtigste in Kürze

- Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ unterstützt Kommunen mit rückläufigen Entwicklungen infolge des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels in ihren Bemühungen, städtebauliche Funktionsverluste planvoll und vorausschauend zu bewältigen.
- Fördergebiete sind Brachflächen von Gewerbe, Militär und Bahn sowie innerörtliche Gebiete mit spürbaren Funktionsverlusten und Leerständen, in denen Marktmechanismen kaum zukunftsfähige Veränderungen bewirken.
- Das Stadtumbauprogramm hat neben den eigenen baulichen und städtebaulichen Handlungsfeldern eine wichtige Anstoßfunktion für Maßnahmen anderer Ressorts (z.B. Wirtschaft, Umwelt, Soziales und deren Förderprogramme) sowie für die Einbindung privater Investitionen.
- Planerische Grundlage der Programmdurchführung ist das städtebauliche Entwicklungskonzept, das mit wirkungsvollen Strategien dem Strukturwandel begegnet. Neben einem gesamtörtlichen und einem gebietsbezogenen Planungsansatz enthält dieses eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht und wesentliche organisatorische Aussagen zur Programmumsetzung vor Ort sowie zur Evaluation und dem Aufbau eines Monitoringsystems.
- Ausgehend von einer Dialogplanung mit einer breiten Öffentlichkeits- und Akteursbeteiligung können innovative Impulsprojekte bereits in einem frühen Stadium des Stadtumbauprozesses den strukturellen Wandel einleiten.
- Die Organisation des Stadtumbauprozesses erfordert entsprechend geeignete Kooperations- und Managementstrukturen, wie Lenkungsgruppen oder die Beauftragung eines Stadtumbaumanagers.
- Leitprogramm der Finanzierung ist die Städtebauförderung. Es gelten dafür die entsprechenden rechtlichen und verfahrenstechnischen Grundlagen.

## 1. Einführung

### 1.1 Grundsätze

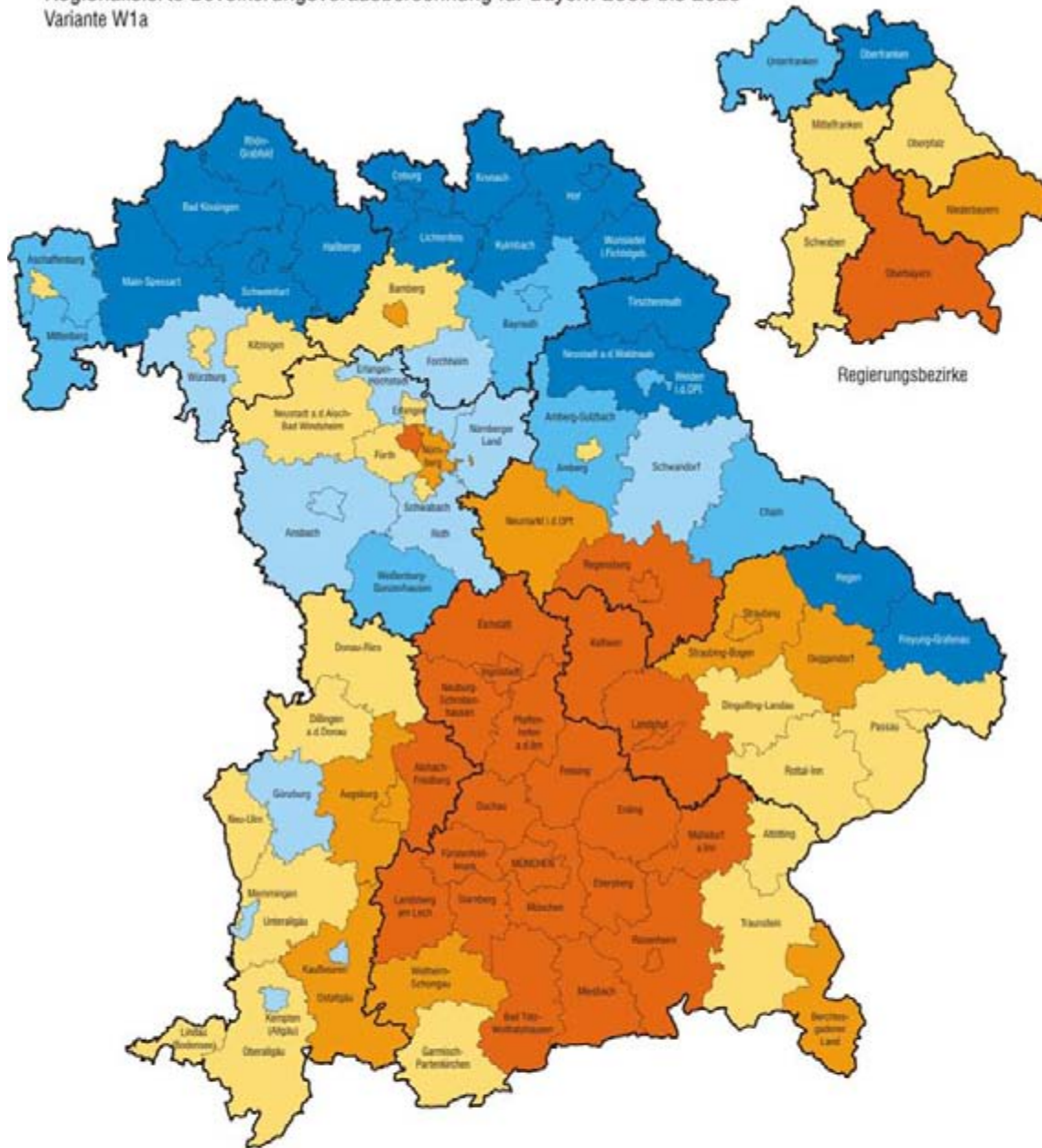
Leitgedanke des Programms „Stadtumbau West“ ist es, die Kommunen bei der Bewältigung des strukturellen Wandels fachlich und finanziell zu unterstützen. Stagnierende Entwicklungen erfordern von den betroffenen Kommunen, ihre bisher auf Wachstum ausgerichtete städtebauliche Entwicklung auf den Bestand zu konzentrieren. Gezielte Anstoßförderungen z.B. für innenstadtnahes Wohnen auf Brachflächen oder zur Verbesserung der Grünausstattung und der Infrastruktur geben dabei wichtige Impulse für neue qualitative städtebauliche Entwicklungen. Das Programm trägt auch den Zielen der Landesplanung Rechnung, bestehende Siedlungsstrukturen an veränderte Bedarfe anzupassen und der Inanspruchnahme von Grund und Boden entgegen zu wirken.

Die Grundlagen des Programms sind in den §§ 164 a - b, 171 a - d BauGB und in der Verwaltungsvereinbarung (VV) „Städtebauförderung“ von Bund und Ländern geregelt. Die Fördergebiete des Stadtumbaus umfassen Städte sowie Märkte und Gemeinden und deren vorwiegend städtisch geprägte Gebietsstrukturen. Aufgrund des investiven Charakters konzentriert sich die Städtebauförderung auf städtische und ländliche Räume mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten.

### 1.2 Demografische und wirtschaftliche Veränderungen

Wesentliche Indikatoren stagnierender Entwicklungen, in deren Folge ein Handlungsbedarf im Bund-Länder Programm „Stadtumbau West“ entstehen kann, sind:

- **Der demografische Wandel der Bevölkerung**  
Dieser ergibt sich aus der Bevölkerungsabnahme aufgrund des Sterbefallüberschusses (Saldo von Geburten und Sterbefällen) und von inter- und innerregionalen Wanderungsverlusten. Zusätzliche strukturelle Veränderungen ergeben sich aus der Zunahme der Lebenserwartung, der Überalterung der Gesellschaft und der Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Dadurch entsteht Handlungsbedarf im Umgang mit den Folgen des Nachfragerückgangs und bei der Anpassung der Infrastruktur.
- **Der strukturelle Wandel der Wirtschaft**  
Mit der Verlagerung und Aufgabe von Produktionsstätten und Gewerbebetrieben entstehen oftmals gewerbliche Brachflächen, Abwanderung, Kaufkraftverluste und Gebäudeleerstände. Insbesondere in strukturschwachen Gebieten, wo demografische Entwicklungen von einem wirtschaftlichen Strukturwandel überlagert werden, ist ein Gegensteuern der öffentlichen Hand erforderlich.
- **Der Wandel bei Militär und Bahn**  
Betriebliche und organisatorische Umstrukturierungen bei den Streitkräften, der Bahn und der ehemaligen Bundespost hinterlassen Infrastrukturbrachen in großflächigem Umfang. Selbst in guten Lagen können diese nicht allein durch die Kräfte des Marktes mit neuen attraktiven Nutzungen gefüllt werden. Nach einer ersten Welle von militärischen Standortschließungen in den 90er Jahren erfolgt seit 2001 erneut eine Freisetzung umfangreicher Liegenschaften. Hiervon negativ betroffen sind vor allem Kommunen im ländlichen Raum. Auch im Zuge der Umstrukturierungen bei der Bahn werden Flächen freigesetzt, meist in zentraler Lage.



Zu- oder Abnahme in Prozent	Häufigkeit	
bis unter -5,0	18	
-5,0 bis unter -2,2	8	
-2,2 bis unter 0,0	12	
0,0 bis unter 2,2	22	Minimum: Lkr Wunsiedel i. Fichtelgebirge -15,4
2,2 bis unter 5,0	11	Maximum: Lkr Erding 13,4
5,0 oder mehr	25	<b>Bayern:</b> 2,2

© Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München 2007

### Demografische Entwicklung in Bayern bis 2025

Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern des bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung erreicht die Einwohnerzahl im Freistaat um das Jahr 2020 ihr maximales Niveau mit rund 12,8 Millionen Einwohnern. Trotz niedriger Geburtenzahlen und anwachsender Sterbefallüberschüsse führen die Wanderungsüberschüsse in Bayern insgesamt zu einem positiven Bevölkerungssaldo. Die Entwicklung wird aber regional und örtlich sehr unterschiedlich sein (siehe Abb.).

Während sich in den Verdichtungsräumen, vor allem im Raum München, ein Wachstum ergeben wird, sind in den Grenzland- und überwiegend strukturschwachen Regionen in Nord- und Ostbayern Schrumpfungsprozesse zu erwarten. Ab 2011 wird aufgrund der EU-Osterweiterung zunächst ein stärkerer Anstieg der Einwohnerzahl erwartet. Auf lange Sicht lässt der demografische Wandel aber ein generelles Absinken der Einwohnerzahlen in Bayern erwarten. Dies heißt jedoch nicht, dass jede Gemeinde schrumpfen wird.

## 2. Handlungsfelder des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“

Die Aufgabenbereiche des Stadtumbaus ergeben sich aus den Schwerpunktgebieten, in denen Stadtumbauaßnahmen erforderlich werden. Der Stadtumbau wird umso erfolgreicher, je weitreichender es gelingt, außerhalb der baulich-städtebaulichen Handlungsfelder Maßnahmen zu initiieren (z.B. Soziales, Bildung, Wirtschaft) und Förderprogramme anderer Ressorts zu integrieren. Ein wesentlicher Leistungsbaustein des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es daher, die Handlungsfelder fachübergreifend festzustellen, um neue positive Entwicklungen einzuleiten.

Nachstehend werden die wesentlichen förderfähigen Handlungsfelder des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ beschrieben. Diese umfassen Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Die wesentlichen Fördergegenstände des Stadtumbaus sind unter Punkt 6.1 beschrieben. Der vorrangige Einsatz fachlicher Förderprogramme ist stets zu berücksichtigen. Insbesondere bleiben die Zuständigkeiten anderer betroffener Ressorts unberührt.

### 2.1 Brachflächen

Die Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von gewerblichen, industriellen und militärischen Brachflächen innerhalb der bestehenden verkehrlichen und sozialen Infrastruktur ist von besonderer Bedeutung. Brachflächen bieten oftmals die Chance, das innerstädtische Nutzungsangebot zu verbessern und Grundstücke, die einst Barrieren darstellten, wieder in das Stadtgefüge zu integrieren. Mit den großflächigen Flächenfreisetzungen bieten sich auch Chancen, den innerörtlichen Freiflächenanteil zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen. Neben dauerhaften baulichen Nachnutzungsperspektiven müssen auch temporäre Nutzungen oder die Renaturierung der Brachflächen, zur Aufwertung benachbarter Flächen in Erwägung gezogen werden.

Mancherorts sind die lagespezifischen Vorteile von Brachflächen mit Altlastenproblemen verbunden. In diesen Fällen ist eine sorgfältige Analyse der vorhandenen Altlasten notwendig, um ein der Altlastensituation angepasstes Nachnutzungskonzept zu erarbeiten. Bei der Planung der Nachnutzung sollte geprüft werden, ob der Verbleib minder stark belasteter Materialien und deren kontrollierte Sicherung ökologisch vertretbar sind. In Einzelfällen kann damit der Aufwand der Sanierung verringert werden.

Militärische Standortkonversionen weisen eine Reihe von Sondermerkmalen auf, die besondere Verhandlungsstrategien und Vorgehensweisen erfordern, die von den ande-

ren Stadtumbauaufgaben erheblich abweichen. Diese betreffen insbesondere die sehr heterogene Baustruktur militärischer Areale (Wohngebäude, Panzerhallen, Werkstätten, usw.) und die Zusammenarbeit mit den bundeseigenen Liegenschaftsverwaltungen.

### 2.2 Infrastruktur

Der demografische und wirtschaftliche Wandel wird sich besonders auf die Nutzung und Auslastung der Infrastruktureinrichtungen auswirken.

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der fachübergreifende Planungsansatz des Programms „Stadtumbau West“ berücksichtigt auch modellhafte Konzepte für die städtebauliche Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Bei Infrastruktureinrichtungen mit rückläufiger Nutzung sind Mehrfachnutzungen oder Umnutzungen anzustreben. Zu diesem Handlungsfeld zählt auch die bauliche Anpassung bestehender Infrastruktureinrichtungen, wenn dadurch wesentliche Impulse für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes erwartet werden. Fachliche Programme sind dabei vorrangig zu beachten.

#### Technische Infrastruktur

Die Anpassung leitungsgebundener technischer Infrastruktur ist Aufgabe der jeweiligen Versorgungsunternehmen. In Einzelfällen sind Maßnahmen privater Grundeigentümer für stadumbaubedingte Anpassungen davon ausgenommen.

### 2.3 Freiflächen und öffentlicher Raum

Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen innerhalb eines Maßnahmensgebietes bewirken:

- die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen,
- eine allgemeine Aufwertung bestehender Gebiete, fallweise auch die Erhöhung der Grundstückswerte,
- die Ausweitung und Vernetzung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen („Stadt der kurzen Wege“),
- die Verbesserung der stadttökologischen Situation von Gebieten.

Die bisherigen Erfahrungen in der Stadtentwicklung zeigen, dass der Ausbau eines attraktiven und vernetzten Freiflächensystems entscheidend dazu beigetragen kann, Abwanderung entgegen zu wirken und Neubürger zu gewinnen.

### 2.4 Sanierung und Umnutzung

Stadtumbau erfordert die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes und die Anpassung an veränderte



Nutzungsanforderungen. Bei der Förderung von Maßnahmen müssen diese einen wesentlichen Beitrag zum Stadtumbau im Gebiet leisten. Vorrangig sollten sich diese auf Gebäude mit baukultureller und stadtbildprägender Bedeutung vor allem in den Innenstädten und Ortszentren konzentrieren. Die Erhaltung wertvoller historischer Gebäude spielt dabei eine wesentliche Rolle. Zur Nutzung von Nachahmungseffekten, wird die Konzentration von Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen auf innovative Impulsprojekte empfohlen. Private Eigentümer sind dabei einzubeziehen, z.B. im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen und kommunalen Förderprogrammen.

## 2.5 Rückbau und Aufwertung

Städtebauliche Missstände entstehen auch aufgrund von Leerständen oder eines baulichen Überangebotes. Das Programm unterstützt den Rückbau, wenn dieser aus städtebaulichen Gründen von der Kommune getragen wird. Folgende Gesichtspunkte, die gegebenenfalls einem Rückbau entgegenstehen, sind vorab zu prüfen:

- die Realisierbarkeit mittelfristiger, alternativer Nach- und Umnutzungsmöglichkeiten,
- die für Nach- oder Umnutzung anzusetzenden Kosten, im Verhältnis zu den Kosten eines Neubaus einschließlich der Rückbaukosten,
- die baukulturelle und stadtbildprägende Bedeutung des Gebäudes und
- der Zustand des abzureißenden Gebäudes, z.B. wie stark die städtebauliche Beeinträchtigung der Umgebung ist.

Dem Rückbau ist ein verbindliches Zwischen- oder Nachnutzungskonzept, das zumindest eine einfache Aufwertung der Rückbaufläche vorsieht, zugrunde zu legen. Im Falle von Altlasten müssen in einem Rückbaukonzept Aussagen zum Umgang damit enthalten sein. Vor allem Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung dürfen nicht vorschnell abgebrochen werden, ohne dass eine konkrete Investition oder Nachfolgenutzung ansteht.

## 2.6 Zwischennutzungen

Zwischennutzungen (§ 171 a Abs. 3 Nr. 6 BauGB) im Stadtumbau sind zeitlich begrenzte Nutzungen von Brachflächen, deren endgültige Verwertung noch nicht absehbar ist. Eine Zwischennutzung kann z.B. die zeitlich begrenzte Herrichtung von öffentlichen Grünflächen sein. Die Zwischennutzung freigelegter privater Flächen ist zwischen Kommune und Grundstückseigentümer vertraglich zu vereinbaren und zeitlich zu begrenzen.

Erfahrungen im Gebäudebestand militärischer Konversionsflächen zeigen, dass Zwischennutzungen eine endgültige Dauernutzung verzögern können. So sind Einwände zur Erhaltung der Zwischennutzung (Sicherung der Arbeitsplätze, Existenz eines Vereines, Unterstützung von Existenzgründern, etc.) und gerichtliche Auseinandersetzungen (Entschädigung für Einbauten der Mieter, Räumungsklagen) nicht auszuschließen. Den Gemeinden wird daher zur Wahrung ihrer kommunalen Planungshoheit empfohlen, bei der Zulassung von Zwischennutzungen möglichst zurückhaltend vorzugehen. Im Rahmen der planungsrechtlichen Beteiligung nach § 36 BauGB (Einvernehmen der Gemeinde) sollte die Kommune die zeitliche Befristung einer Zwischennutzung sicherstellen und Vereinbarungen darüber treffen, dass Wertsteigerungen durch zugelassene Zwischennutzungen auszuschließen sind. Ferner sind vertragliche Regelungen zu treffen, dass die Zwischennutzungen keinen Bestandsschutz begründen und spätestens vor Verwirklichung gemeindlicher Planungen aufgegeben werden.

Die Zwischennutzung von Gebäuden oder Flächen kann zur Erhaltung der Gebäudesubstanz und zur Erzielung von Einnahmen für laufende Aufwendungen im Einzelfall beitragen.

### ZIELE- UND MASSNAHMENPLAN



### 3. Planungskonzepte und Strategien

#### 3.1 Das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK)

Stagnierende städtebauliche Entwicklungen erfordern eine Überprüfung der vorhandenen, auf Wachstum ausgerichteten Planungskonzepte. Anhand sich ändernder demografischer, sozialstruktureller, wirtschaftlicher, wohnungswirtschaftlicher, ökologischer und städtebaulicher Gesichtspunkte sind daher städtebauliche Entwicklungskonzepte zu erarbeiten die die veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigen und die Notwendigkeit von Stadtumbaumaßnahmen begründen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) ist die konzeptionelle Grundlage des Stadtumbaus und wird für die Realisierung konkreter Maßnahmen vorausgesetzt.

##### **Ziele, Wirkungsweise, Leitbild**

Die Kommune formuliert im SEK die städtebaulichen Leitvorstellungen angesichts der veränderten Entwicklungen. Aufgabe des SEK ist u.a. die Fördergebiete des Stadtumbaus zu bestimmen und die relevanten Handlungsfelder und erforderlichen Maßnahmen aus den Zukunftsperspektiven und Entwicklungsvorstellungen der Gesamtgemeinde abzuleiten. Im SEK sind die aus der Bestandsanalyse und einer Bewertung abgeleiteten Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet schriftlich und zeichnerisch darzustellen. Seiner Rechtsnatur nach ist das SEK eine von der Gemeinde beschlossene informelle Planung. Diese steckt einen Orientierungsrahmen zur Beseitigung erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste ab, der im Laufe der Zeit durch Projekte „aufgefüllt“ wird. Die Planungsphilosophie lautet: querschnittsorientiert, handlungsorientiert, dialogorientiert.

##### **Interdisziplinäre Aufgabe**

Das SEK als integrierende Handlungsanleitung führt alle Handlungs- und Planungsebenen zusammen. Es stellt an seine Ausarbeitung hohe fachliche und organisatorische Anforderungen. Zeitnahe Impulsprojekte können mit Zielaussagen für einen mittelfristigen Zeithorizont verbunden werden, um die Öffentlichkeit für den sehr komplexen Planungsansatz zu interessieren.

##### **Verwendung bestehender Planungen**

Vorhandene städtebauliche Planungen, Gutachten, Leitbilder oder Wettbewerbsergebnisse sind als Grundlagen in das SEK mit einzubeziehen und mit ihren Zielaussagen dem demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel anzupassen.

### 3.2 Integriertes Planen und strategisches Handeln

Die stadtbaugeprägte Aufgabenstellung erfordert ein städtebaulich integriertes Konzept mit gesamtörtlichem Bezug sowie eine Stadtumbaustrategie. Das Konzept setzt funktionale und räumliche Aspekte und Anforderungen in konkrete Einzelmaßnahmen um.

##### **Fachplanung**

Die Beurteilung der gesamtörtlichen Situation und gebietsbezogenen Konzeption erfordert die Mitwirkung verschiedener berührter Fachbereiche. Das SEK wird zweckmäßiger Weise unter der Federführung eines entsprechend geeigneten städtebaulichen Planungsbüros erarbeitet. Weitere zu integrierende Fachrichtungen sind insbesondere die Landschafts- und Verkehrsplanung, Tourismus, Einzelhandel, Umweltplanung, Sozial- und Wirtschaftswissenschaft, die Immobilien- und Energiewirtschaft, usw..

##### **Strategisches Handeln**

Die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels erfordert von den betroffenen Kommunen zielorientierte und anpassungsfähige Strategien, die sich aus den Ergebnissen des SEK entwickeln. Die Strategie verknüpft die detaillierten Einzelprojekte mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und beschreibt, wie die Stadtumbaumaßnahme durchgeführt werden soll.

##### **Dialogplanung mit der Öffentlichkeit**

Die Gemeinde entwickelt in einem breiten Beteiligungsprozess mit der Öffentlichkeit, den Betroffenen und lokalen Akteuren die Leitlinien des Gesamtkonzeptes und stimmt dieses mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern ab. Dabei kann die Moderation des gesamten Prozesses durch externe Büros oder eine Projektsteuerung hilfreich sein (siehe auch Pkt. 5.2).

##### **Abstimmung**

Die Planungen, die Anwendung der rechtlichen Instrumente und die Finanzierung sind frühzeitig zwischen der Gemeinde und den örtlichen Akteuren abzustimmen, um eine partnerschaftliche Realisierung der Stadtumbaumaßnahme zu erreichen. Über die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger hinaus (§ 139 BauGB) sind in die Erarbeitung des SEK frühzeitig die Förderstellen einzubeziehen.

##### **Interkommunale Zusammenarbeit**

Ein großes Potential für einen erfolgreichen Stadtumbau liegt in einer interkommunalen Zusammenarbeit. Ein interkommunal abgestimmtes Konzept ermöglicht z.B. den gemeinsamen Betrieb von Einrichtungen oder gemeinsame Handlungsstrategien.

### 3.3 Räumlicher Umgriff des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und Abgrenzung der Fördergebiete des Stadtumbaus

Die Aufgabenstellungen im Stadtumbau erfordern

- gesamtstädtische/-örtliche sowie
- gebietsbezogene

Betrachtungen. Das SEK beinhaltet daher auch gesamtstädtische Planungsaussagen, die gegebenenfalls auf ausgewählte Fragestellungen zu begrenzen sind. Die Komplexität der Aufgabenstellung vor Ort (Wohnungsmarkt, Wirtschaftsstruktur usw.) bestimmt, welche Planungsebenen berührt sind.

Das gesamtstädtische / gesamtörtliche Konzept ermittelt die wichtigsten Ausgangsdaten für die Kommune, zeigt deren Entwicklungsperspektiven im regionalen Kontext auf und bestimmt die Fördergebiete des Stadtumbaus, die vertieft zu betrachten sind. Der gebietsbezogene Teil des Entwicklungskonzeptes muss in ein integriertes Handlungskonzept münden, das Ziele und Maßnahmen einschließlich Kosten und Finanzierung im Fördergebiet enthält.

### Gebietsbewertung

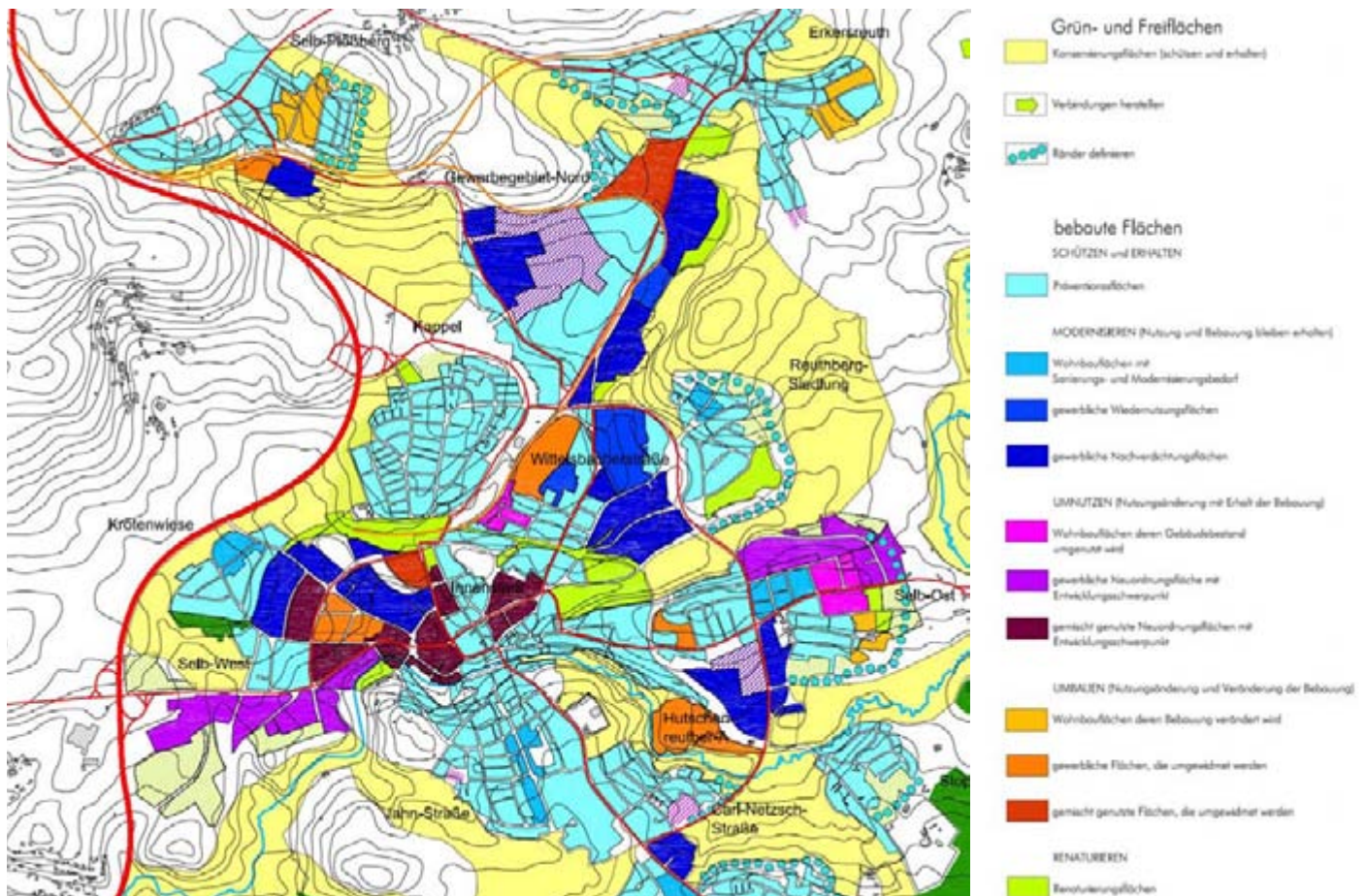
Für die Auswahl der Fördergebiete des Stadtumbaus kann eine Gebietsbewertung hilfreich sein, die die Stadtteile bzw. einzelne Stadtgebiete in Kategorien einteilt:

- Konsolidierte Gebiete weisen keine oder nur geringe Leerstände auf. Hier besteht kein besonderer Handlungsbedarf
- Zu erhaltende Gebiete, die für die Gesamtstadt eine besondere Bedeutung haben oder wichtige Funktionen erfüllen und deren Struktur zu erhalten ist, wie z.B. Innenstädte, können Fördergebiete des Stadtumbaus sein, wenn erhebliche Leerstände oder Funktionsverluste vorliegen.
- Gebiete, in denen großflächige Umbau- bzw. Rückbaumaßnahmen erforderlich sind, weil ein fortgeschrittener Verfall von Gebäuden vorliegt oder deren Bedarf nicht mehr gegeben ist, sind die eigentlichen Fördergebiete des Stadtumbaus. Das Ziel ist eine umfassende und möglichst nachhaltige Neuausrichtung eines solchen Gebietes.

### Abgrenzung der Fördergebiete

Die Abgrenzung der Fördergebiete orientiert sich am städtebaulichen Kontext und den voraussichtlich realisierbaren Entwicklungsmöglichkeiten. Werden mehrere Fördergebiete ausgewiesen, sind Handlungsprioritäten zu setzen.

Entwicklungsplanung im SEK der Stadt Selb



### 3.4 Die wesentlichen Leistungsbausteine des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Leistungsbausteine	Inhalte und Beispiele für gesamtstädtische-/örtliche Betrachtungen
Bestandsaufnahme und Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Siedlungsstruktur</li> <li>- Darstellung der demografischen Entwicklung anhand der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung</li> <li>- Daten zur Sozialstruktur der Einwohner</li> <li>- Daten zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung</li> <li>- Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung</li> <li>- Erfassung des Wohnungsbestandes, des Eigenheimbaus und des Wohnungsleerstandes; evtl. weitere geeignete wohnungswirtschaftliche Erhebungen in Kommunen mit hohem Wohnungsleerstand</li> <li>- Erfassung baulicher Leerstände und Brachflächen sowie ggf. Aussagen zu Altlasten</li> <li>- Quantitative und qualitative Aussagen zum Bedarf und Bestand an technischer / sozialer Infrastruktur und Gewerbe</li> <li>- Regionale Einordnung der Kommune und Interkommunale Kooperationspotenziale</li> <li>- Erhebung des Bedarfs an Bauland und Baulandreserven</li> <li>- Darstellung von Verkehr, Umwelt, Landschaft</li> </ul>
Gebietsbewertung	Festlegung der Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus (mittels Gebietsbewertung)
Prognosen und Entwicklungsszenarien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perspektiven zur wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Entwicklung anhand einfacher Prognosemodelle</li> <li>- Darstellung von Entwicklungsszenarien unter Berücksichtigung unterschiedlicher möglicher (stagnierender) Entwicklungen</li> </ul>
Strategien, Ziele und Perspektiven	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Entwicklungsperspektiven für Landschafts- und Siedlungsraum</li> <li>- Festlegung konkreter Ziele und Leitbilder für das weitere kommunale Handeln</li> </ul>
Handlungsfelder	<p>Fachübergreifende Darstellung der Handlungsfelder des Stadtumbaus, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brachflächenkonversion</li> <li>- Infrastruktur</li> <li>- Bildung und Soziales</li> <li>- Siedlungsstruktur</li> <li>- Wirtschaft</li> <li>- Handel und Tourismus</li> <li>- Verkehr</li> </ul>
Organisation des Planungs- und Realisierungsprozesses	<p>Organisationsstruktur des Prozesses</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbindung von Akteuren</li> <li>- Lenkungsgruppe</li> <li>- Managementstrukturen</li> <li>- Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>- Konzeption und Zielgruppen</li> </ul>
Monitoring und Evaluation (siehe auch Pkt. 5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zum geplanten Beobachtungssystem</li> <li>- Aufbau der Erfolgskontrolle in der Kommune</li> </ul>

	Gebietsbezogene Betrachtungen
Integriertes Handlungskonzept mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe auch Pkt. 6.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsbezogene Erhebungen und Zielaussagen</li> <li>- Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht mit</li> <li>- Erforderlichen Maßnahmen</li> <li>- Kosten der Maßnahmen und deren Finanzierung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierbare Förderprogramme</li> <li>- Finanzierungen Privater</li> </ul> </li> <li>- Auswahl und Einsatz städtebaulicher Instrumente</li> <li>- Gebietsbezogene Rahmenplanung</li> </ul> <p>Bei mehreren Fördergebieten sind Aussagen zu Handlungsprioritäten zu treffen.</p>



### 3.5 Qualitätsstrategien und Impulsprojekte

#### Beteiligung der Betroffenen

Entscheidend für den Erfolg einer Stadtumbaumaßnahme ist die Einbindung der kommunalen Entscheidungsgremien, der Öffentlichkeit, der betroffenen Bürger und der sonstigen Akteure in den Planungsprozess unter einer fachkundigen Moderation.

#### Interdisziplinäre Auftragsvergabe

Es kann sinnvoll sein, interdisziplinäre Arbeitsgruppen (Stadtplanung, Sozial- und Wirtschaftsfachleute, Wohnungswirtschaft, Landschaftsplanung usw.) als Arbeitsgemeinschaften zu beauftragen. Es empfiehlt sich die Auftragnehmer in einem Auswahlverfahren zu ermitteln. Dies hat den Vorteil, die Arbeitsweise und Methodik der einzelnen Büros vergleichen zu können.

#### Arbeitskreise

Um Betroffene und Öffentlichkeit in den Planungsprozess zu integrieren, empfiehlt sich die frühzeitige Einrichtung von Arbeitskreisen aus den relevanten Bevölkerungsgruppen und Organisationen. Diese Arbeitskreise diskutieren die Ergebnisse der laufenden Untersuchung, bringen Vorschläge ein und geben Empfehlungen an das Entscheidungsgremium (siehe auch Pkt. 5.2).

#### Wettbewerbe

Als Qualitätsstrategie für konkrete Projekte empfehlen sich Wettbewerbsverfahren. Dadurch sind vielfältige sowie wirtschaftlich und qualitativ bessere Planungsergebnisse zu erwarten.

#### Impulsprojekte

Mit Impulsprojekten werden Prioritäten festgelegt und eine Entwicklungsperspektive aufgezeigt. Der Stadtumbauprozess zeigt so konkrete Ergebnisse und erhält eine für alle Beteiligten erfahrbare positive Dynamik. Impulsprojekte sind sowohl bauliche Investitionen als auch nicht investive Maßnahmen, die in unmittelbaren Zusammenhang mit baulichen Investitionen stehen. Die Gemeinden sollten den Stadtumbauprozess bereits in der Planungsphase mit einem Impulsprojekt starten, das die Ziele des Stadtumbaus umsetzt.

#### Selb – Impulsprojekt Bürgerpark



Infotafel zum Bürgerwettbewerb Selb zur Zwischennutzung einer Brauereibrache als Bürgerpark



Einweihung des realisierten Bürgerparks

#### 4. Rechts- und Verfahrensinstrumente im Stadtumbau

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 wurde die Vorbereitung des Stadtumbaus auf der Grundlage eines SEK festgeschrieben (§ 171 BauGB). Zur Steuerung und Durchsetzung der geplanten Maßnahmen können in den Fördergebieten die folgenden Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts eingesetzt werden:

- Stadtumbaumaßnahme (§§ 171 a - d BauGB),
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB),
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB).

Zur Sicherung der Ziele des Stadtumbaus und einer geordneten baulichen Entwicklung sind zusätzlich die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts (z.B. Bebauungspläne) anzuwenden.

##### 4.1 Rechtsinstrumente des allgemeinen Städtebaurechts

###### Anpassungserfordernis von Bauleitplänen

Bei Maßnahmen im Stadtumbau, die gravierende Eingriffe in das bestehende Bau- und Nutzungsgefüge zur Folge haben, ist gegebenenfalls die Anpassung bestehender Bauleitpläne, wie Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, zu prüfen. Inwieweit Rückbau und Zwischennutzungen eine Anpassung der Bauleitplanung erfordern, ist abhängig von den kommunalen Strategien oder Zielsetzungen, die im Stadtumbau verfolgt werden.

Der Rückbau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wirkt sich auf die planungsrechtliche Beurteilung, der bisher bebauten Fläche, unterschiedlich aus (siehe nachfolgende Tabelle). Diese Veränderungen der baurechtlichen Qualität treten automatisch ein. Das Planungsrecht setzt in den nicht beplanten Bereichen nach den Regeln der §§ 34 und 35 BauGB die tatsächlichen Verhältnisse in rechtliche Qualitäten um.

Eine geplante Zwischennutzung sollte mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB als Festsetzung auf Zeit abgesichert werden, soweit ein Konflikt mit der bestehenden planungsrechtlichen Situation vorhanden ist. (z.B. beabsichtigte Zwischennutzung widerspricht §§ 34 oder 35 BauGB). Zur Absicherung von Zwischennutzungen, die mit der planungsrechtlichen Beurteilung übereinstimmen, sollten vertragliche Lösungen z.B. nach § 171 a oder § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB gefunden werden. Denn städtebauliche Verträge begründen kein Baurecht, sie setzen vielmehr das Baurecht voraus.

Eine unmittelbare Absicherung des Baurechts ist gegebenenfalls auch durch Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) möglich. Dieses Verfahren bietet sich z.B. dann an, wenn das Maß der baulichen Nutzung reduziert oder ganz oder teilweise aufgehoben werden soll. Bei Vorliegen der Voraussetzungen kann das Baurecht auch durch einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) abgesichert werden. Beide Verfahren bieten den Vorteil, dass die nach § 2 Abs. 4 BauGB im „normalen“ Verfahren vorgeschriebene Umweltprüfung entfällt.

##### Baurechtliche Auswirkungen des Rückbaus

<b>beplanter Innenbereich</b>	<p>Bebauungsplan bleibt bestehen. Baurecht bleibt bestehen (§ 30 Abs. 1 BauGB).</p> <p><u>bei vollständigem oder teilweisem Rückbau einer Siedlungsstruktur</u> wird der Bebauungsplan evtl. obsolet, wenn das Gebiet seinen Gebietscharakter verloren hat und der ursprüngliche Planungszweck nicht mehr der Wirklichkeit entspricht.</p>
<b>nicht beplanter Innenbereich</b>	<p>Baurecht bleibt bestehen.</p> <p>Es sind jedoch die Voraussetzungen des § 34 BauGB zu beachten („Einfügungsgebot“). „Außenbereich im Innenbereich“ (§ 35 BauGB) kann bei umfangreichem Rückbau entstehen. (Dies trifft auch auf abgrenzbare Flächen zu, wie z.B. eine aufgelassene militärische Gesamtanlage, mit keiner oder planungsrechtlich unbedeutender Bebauung.)</p>
<b>Übergang Innenbereich zum Außenbereich</b>	<p>Eventuell entfällt zukünftig die Vorprägung des Grundstücks.</p> <p>Es sind die Voraussetzungen des § 35 BauGB zu beachten.</p>

## 4.2 Verfahrensinstrumente des besonderen Städtebaurechts

Für den Erhalt von Fördermitteln ist die Festlegung der Fördergebiete als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme erforderlich. Die räumliche Festlegung der Fördergebiete erfolgt je nach Erfordernis als:

- Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB,
- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB  
oder als
- städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB.

### Vorbereitung

Es empfiehlt sich zu Planungsbeginn, insbesondere bei Brachflächen, einen Beschluss zur Durchführung eines SEK zu fassen, auch wenn im Stadtumbau recht ein förmlicher Einleitungsbeschluss nicht erforderlich ist.

Wenn nach ersten Überlegungen z.B. bei einer Konversionsmaßnahme sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, sollte geprüft werden, ob ein Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet (Einleitungsbeschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB) oder für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Einleitungsbeschluss nach § 165 Abs. 4 BauGB) zu fassen ist. Das Datum des Einleitungsbeschlusses kann als spätester Stichtag für die Bestimmung des Anfangswerts bei der Ermittlung entwicklungsbedingter Werterhöhungen Bedeutung haben. Weitere Informationen dazu bieten die Arbeitsblätter der Obersten Baubehörde Nr. 2 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ bzw. Nr. 4 „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“.

Das Sanierungs- und Entwicklungsrecht sieht eine Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage für einen Satzungsbeschluss zwingend vor. In Einzelfällen kann eine vorbereitende Untersuchung im Stadtumbau entbehrlich sein, wenn ein SEK nach § 141 Abs. 2 BauGB als hinreichende Beurteilungsgrundlage ausreicht.

### Verfahrenswahl

Die Entscheidung für die Wahl des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Maßnahmen, insbesondere den vorbereitenden Planungen (SEK nach § 171 b Abs. 2 BauGB bzw. vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB oder § 165 Abs. 4 BauGB) und liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. In den vorbereitenden Planungen werden im Sinne einer Machbarkeitsprüfung alle notwendigen fachlichen und ökonomischen Grundlagen ermittelt. Auf dieser Grundlage erfolgt die Abwägung, welche städtebaulichen Instrumente und Verfahren Erfolg versprechend sind. Die Gemeinde entscheidet dann, ob eine städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbaumaßnahme bzw. eine Kombination aus diesen Instrumenten möglich oder sinnvoll ist.

Die zur Verfügung stehenden Verfahrensinstrumente besitzen unterschiedliche Eingriffs- und Wirkungsintensität und sind daher entsprechend den Erfordernissen und Zielsetzungen des Erneuerungsgebiets nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip zu wählen. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens zunächst die konkrete städtebauliche Situation im Maßnahmensgebiet in Betracht zu ziehen. Darüber hinaus sind aber auch die angestrebten Ziele der Erneuerung, voraussichtliche Einzelmaßnahmen und deren Durchführbarkeit sowie die erwarteten Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise zu berücksichtigen.

Ausgehend von den Problemstellungen vor Ort ist unter den möglichen Instrumenten zunächst dasjenige zu wählen, das einen angemessenen Eingriff erlaubt. Die Festlegung eines Stadtumbaugebiets durch Beschluss ist sinnvoll, wenn die darauf bezogenen Maßnahmen auf dem Konsensualprinzip (Stadtumbauverträge) beruhen.

Ist dies nicht ausreichend um die im SEK festgelegten Ziele zu erreichen, ist ein anderes Verfahrensinstrument (Festlegung eines Stadtumbaugebiets als Satzung und/oder Sanierungs- bzw. Entwicklungssatzung) – gegebenenfalls auch zusätzlich – zu wählen.

In der Regel können bestehende Sanierungsgebiete, die in den Stadtumbau überführt werden, beibehalten werden.

### Steuerliche Abschreibungen

Nach § 10 f EStG können bestimmte Aufwendungen an Gebäuden als Sonderabgabe abgezogen werden, wenn das Gebäude in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsgebiet liegt. Gebäude in einem Stadtumbaugebiet sind davon nicht erfasst. Wegen dieser unterschiedlichen steuerrechtlichen Behandlung wird der Einsatz von Sanierungssatzungen empfohlen, wenn eine steuerliche Abschreibung förderlich erscheint (beispielsweise bei großen Modernisierungsprojekten).

**Städtebauliches Entwicklungskonzept**

<b>Städtebauliche Gesamtmaßnahme Verfahrensinstrumente</b>		
Stadtumbau- maßnahmen §§ 171 a - d BauGB	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff. BauGB	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen §§ 165 ff. BauGB
Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten.	Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet; Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung.	Entwicklung von Ortsteilen, entsprechend ihrer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde; z.B. im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung.
Festlegung eines <b>Stadtumbaugebiets</b> durch Beschluss (siehe Beschlussbeispiel im Anhang)	<b>Sanierungssatzung</b> für umfassendes oder vereinfachtes Verfahren	<b>Entwicklungssatzung</b>
Nach Erfordernis: Erlass einer <b>Stadtumbausatzung</b> (siehe Satzungsbeispiel im Anhang)		
Nach Erfordernis: Abschluss von Stadtumbauverträgen oder städtebaulichen Verträgen		

**Stadtumbauvertrag als besondere Ausprägung des städtebaulichen Vertrags**

Die Regelung des § 171 c BauGB sieht vor, dass bei der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen soweit möglich hoheitliche Instrumente vermieden und Stadtumbauverträge insbesondere mit den Eigentümern abgeschlossen werden sollen. Stadtumbauverträge sind keine neuen Instrumente des Städtebaurechts. Es handelt sich dabei um auf den Stadtumbau bezogene städtebauliche Verträge im Sinne von § 11 BauGB. Die in § 171 c BauGB genannten Regelungsmöglichkeiten ergänzen daher die in § 11 BauGB vorgesehenen Regelungen. Z.B. sind Zwischennutzungen privater Flächen im Stadtumbau zwischen Kommune und Grundstückseigentümer grundsätzlich vertraglich zu vereinbaren.

**Anwendungsfall Stadtumbausatzung**

Sofern einvernehmliche Regelungen mit den Beteiligten im Wege von Stadtumbauverträgen nicht in ausreichendem Umfang getroffen werden, kann von der Satzungsermächtigung (siehe Satzungsmuster im Anhang) Gebrauch gemacht werden. Dies ist der Fall, wenn die Gefahr besteht, dass Maßnahmen (z.B. Rückbau an falscher Stelle oder zur falschen Zeit) durchgeführt werden könnten, die die Verwirklichung des SEK oder auch eines Sozialplans in Frage stellen.



## Rechtswirkungen der Verfahrensinstrumente

	Stadtumbau- maßnahmen §§ 171a - d BauGB	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff. BauGB	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen §§ 165 ff. BauGB
<b>Gemeindliches Vorkaufsrecht</b>	Keine Rechtswirkungen	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
<b>Eintrag ins Grundbuch</b>	Keine Rechtswirkungen	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)	Entwicklungsvermerk (§ 165 Abs. 9 BauGB)
<b>Enteignung</b>	Keine Rechtswirkungen	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB)	Erleichterte Enteignungs- voraussetzungen, Grunder- werbspflicht der Kommune (§ 88 bzw. § 169 Abs. 3 BauGB)
<b>Genehmigung</b>	Bei Festlegung eines „Stadt- umbaugebiets“ als Satzung: Genehmigungspflicht der in § 14 BauGB genannten Vor- haben	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 bzw. § 169 Abs. 1 Nr.3 i.V.m. § 144 BauGB)
<b>Steuerliche Erleichterungen</b>	Keine Rechtswirkungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)
<b>Gebühren</b>	Keine Rechtswirkungen	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)	Gebührenbefreiung (§ 151 bzw. § 169 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 151 BauGB)
<b>Finanzierung aus Wertsteigerungen</b>	Keine Rechtswirkungen	Im vereinfachten Verfahren KAG-Beiträge, im umfassenden Verfahren ggf. Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	„Abschöpfung“ entwicklungs- bedingter Bodenwerterhöhun- gen (Erwerb / Veräußerung / Ausgleichsbeträge) (§ 166 Abs. 3, § 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 154 BauGB)
<b>Förderung</b>	Städtebauförderung	Städtebauförderung	Städtebauförderung

### **4.3 Die Rolle der Wertermittlung bei der Verfahrenswahl und Grundstücksverwertung**

Die Wertermittlung ist zur Handhabung der städtebaulichen Rechtsinstrumente im Stadtumbau wichtig. Sie ist z.B. bedeutsam bei der Änderung oder Aufhebung des Planungsrechts für die Ermittlung eventueller Entschädigungsleistungen. Soweit Maßnahmenggebiete als Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren oder als Entwicklungsbereiche festgelegt werden, sollten zur Ermittlung des Ausgangswertes zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses zeitnahe Wertgutachten erstellt werden.

Für die Kommune als Träger städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen sind frühzeitige Kenntnisse über die Bodenwerte vor und nach der Sanierung, vor allem bei Brachflächen in Hinblick auf die erforderliche Prüfung der Gesamtfinanzierung der Erneuerungsmaßnahme von Bedeutung. Eine Bodenwerteinschätzung als Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen ist daher zu empfehlen. Ist im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen von einer wesentlichen Änderung der Bodenwertverhältnisse auszugehen, ist ein „klassisches“ umfassendes Sanierungsverfahren zu wählen. Dadurch können Bodenwertsteigerungen über Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

#### **Wertermittlung bei Altlastenverdacht**

Der Verkehrswert von ehemals gewerblich oder militärisch genutzten Grundstücken hängt u.a. von möglichen Schadstoffbelastungen von Boden, Grundwasser oder Gebäuden ab. Es ist daher von Bedeutung, bereits im Vorfeld von Wertermittlungen Altlastenuntersuchungen und Bewertungen durchzuführen, um eine realistische Einschätzung des Grundstückswertes zu erhalten.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung des Bestandes als bestimmender Wertfaktor**

Die bauplanungsrechtliche Bewertung ist ebenfalls entscheidend für die Ermittlung des Verkehrswertes und damit für die wirtschaftliche Realisierbarkeit von Folgenutzungen auf Brachflächen. Bestimmt wird dadurch auch die Höhe des sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes bei städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen. Die Erhebungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes können zur Bestimmung der bauplanungsrechtlichen Bewertung von Brachflächen/Leerständen entscheidend beitragen.

#### **Wertermittlung bei der Kosten- und Finanzierungsplanung**

Bei Brachflächenkonversionen sind detaillierte Aussagen zur möglichen Höhe einer Förderung erst auf der Grundlage einer Kosten- und Finanzierungsübersicht über die geplanten Maßnahmen, mit der alle erforderlichen Aufwendungen und zu erwartenden Einnahmen einer Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen werden, möglich. Hierzu ist eine zutreffende Verkehrswertermittlung erforderlich. Für private Investoren richtet sich die Höhe eines tragbaren Grundstückswertes nach den erforderlichen Investitionen zur Aufbereitung von Brachflächen. Ein zu hoher Grundstückswert kann gegebenenfalls einer Investition entgegenstehen. Bei der Wertermittlung ist dies zu berücksichtigen.

## 5. Der Stadtumbauprozess auf kommunaler Ebene

### 5.1 Trägerschaft und Managementstrukturen im Stadtumbau

Nachfolgend wird die Durchführung des Stadtumbaus auf der Grundlage des BauGB aus gemeindlicher Sicht erläutert.

#### Managementstrukturen

Die Stadtumbaukommunen können fachlich qualifizierte Institutionen oder Einzelpersonen mit Teil- oder Gesamtaufgaben zur Vorbereitung, Planung, Durchführung/Steuerung und Abrechnung von Stadtumbaumaßnahmen beauftragen. Diese Aufgaben können

- Sanierungs- und Entwicklungsträger, Sanierungsbeauftragte,
- Architektur- oder Ingenieurbüros,
- oder sonstige qualifizierte Unternehmen übernehmen. Die Beauftragung Dritter ist besonders dann angezeigt, wenn es sich beim Stadtumbauprojekt um ein zeitlich begrenztes Vorhaben handelt, für das die Kommune kein eigenes Personal bereitstellen kann oder wenn fachliche Spezialaufgaben zu erledigen sind, die außerhalb des üblichen Arbeitsspektrums der Kommunalverwaltung liegen. Die Bewältigung komplexer Stadtumbau- und Neuordnungsverfahren ist dem Grunde nach eine Managementaufgabe, die eine städtebauliche Projektsteuerung erfordert. Im Stadtumbau kann hierfür ein Stadtumbaumanagement beauftragt werden.

#### Stadtumbaumanagement

Das Stadtumbaumanagement wirkt als moderierender und koordinierender Impulsgeber im Stadtteilgebiet. Zu den zentralen Aufgaben gehört die Moderation der Planungs- und Abstimmungsprozesse zwischen der Kommune und den beteiligten Akteuren sowie der Öffentlichkeit. In kooperativer Zusammenarbeit mit den verschiedensten öffentlichen Aufgabenträgern und Akteuren entwickelt das Stadtumbaumanagement Projekte und Maßnahmen auf der Grundlage des SEK. Neben der Projektentwicklung und -umsetzung umfasst dieses Dienstleistungsangebot die gemeinsame Suche nach Finanzierungsmodellen, einschließlich der Beteiligung bei der Fördermittelbeantragung bis hin zur Abrechnung. Zum Stadtumbaumanagement können auch die Abwicklung der Finanzierung und die Koordinierung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen gehören.

Es wird empfohlen ein Stadtumbaumanagement befristet, für zunächst maximal 3 Jahre, zu beauftragen.

### 5.2 Beiräte, Lenkungsgruppen sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und betroffenen Akteure

Für die Erarbeitung eines integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und der Vielzahl der zu beteiligenden Akteure ein Beteiligungsverfahren zu wählen, das eine optimale Zusammenarbeit ermöglicht und eine erfolgreiche Umsetzung absichert. Die Steuerung dieses Prozesses erfolgt durch die Kommune in Zusammenarbeit mit dem Planerteam oder einer externen Moderation.

Aufgabe der Kommune bzw. des Stadtumbaumanagements in der Anfangsphase des Stadtumbaus ist die Realisierung von Impulsprojekten mit privaten Eigentümern und Akteuren, in Abstimmung mit dem gesamtstädtischen Konzept, zu koordinieren und voran zu bringen. Die Prozesssteuerung kann auf unterschiedliche Art organisiert werden. Das Spektrum hierfür reicht von eher informellen Foren, wie etwa Gesprächsrunden, bis hin zu Arbeitskreisen.

Für die Begleitung der Konzepterstellung wird die Einrichtung von Beiräten, Lenkungsgruppen oder ähnlichem empfohlen.

#### Installieren von Beiräten bzw. einer Lenkungsgruppe

Zu den Aufgaben von Beiräten und Lenkungsgruppe gehören die Erarbeitung von Strategien und die Begleitung von Konzeptstellungen in Kooperation mit öffentlichen Aufgabenträgern, Wirtschaft, Vereinen, Multiplikatoren und anderen lokalen Akteuren, mit folgenden Zielen:

- Impulsgeber für neue Aufgaben,
- Mitwirkung an der Erstellung des SEK,
- Koordination und Steuerung,
- Begleitung von Durchführungsmaßnahmen,
- Monitoring und Evaluation von Ergebnissen.

In den Lenkungsgruppen sollten für den Stadtumbauprozess relevante Entscheidungsträger vertreten sein, mit dem Ziel transparente Entscheidungsverfahren herbei zu führen. Eine Lenkungsgruppe kann sich aus folgenden Teilnehmern zusammensetzen:

- Lokalen Akteuren wie
  - Betroffenen,
  - Grundstücks- und Immobilieneigentümern,
  - Vereinen,
  - Mietern, etc.
- Bürgermeister und Mitarbeiter der Verwaltung,
- Vertreter der Ratsfraktionen,
- Versorgungsunternehmen,
- Vertreter örtlicher Wohnungsbaugesellschaften,
- Unternehmen der Wohnungswirtschaft,
- Planungsbüros.

## Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Einbeziehung der lokalen Akteure ist für die Umsetzung und den Erfolg des Stadtumbauprozesses unverzichtbar. Mit dem Instrument der Öffentlichkeitsbeteiligung werden die lokalen Akteure für die Probleme vor Ort sensibilisiert. Sie können ihre eigenen Vorstellungen und Belange in die Planungs- und Umsetzungsprozesse einbringen, was in der Folge eine Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft und Identifikation mit dem Standort bewirkt. Dies trägt dazu bei, private Investitionen auszulösen und Gebietsaufwertungen in Gang zu setzen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet nicht allein im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches statt, sondern auch informell in Form offener kooperativer und nicht normierter Vorgehensweisen. Sie sollte allerdings unter fachlicher Moderation in einem für Bürger offenen, transparenten Stadtumbauprozess erfolgen, z.B. in Form von:

- Informationsveranstaltungen: Allgemein oder akteur-spezifisch,
- Arbeitskreisen: Mit Wohnungsunternehmen, Jugendeinrichtungen, Vertretern der Verwaltung, Parteivertretern, Verbänden, Gewerbetreibenden, Bewohnern etc.. Diese erörtern die Stadtumbaufragen im Stadtteil und erarbeiten Ziele für ein Stadtumbaukonzept und Projektideen. Zentrale Handlungsfelder sind z.B. Wohnen, Energie, Integration und Stadtteilleben, Arbeit, Bildung und Beschäftigung, Wohnumfeld und Ökologie, Öffentlichkeit und Image, Infrastruktur.
- Zukunftswerkstätten: Sie sind z.B. geeignet, um Ideen und Vorstellungen der Bürger zur Entwicklung eines Stadtteils zu generieren.

- Pressearbeit und Informationspolitik: Da sich Stadtumbau als ein tief greifender und langfristiger Prozess erweist, ist eine sachliche, nachvollziehbare und wiederholte Information der Bürger unerlässlich. Diese kann z.B. erfolgen durch:
  - Infolyer, Stadtumbaubroschüre,
  - Internetauftritt, mit Veranstaltungskalender, Ergebnissen,
  - Zwischenberichte und Veröffentlichung des SEK,
  - Newsletter, die regelmäßig erscheinen mit aktuellen Ergebnissen des Stadtumbauprozesses,
  - Presseberichte, etc.

## Moderation

Mit Hilfe einer Moderation können Beteiligungs- und Gemeinschaftsinitiativen zu unterschiedlichen Themenfeldern auf den Weg gebracht und Netzwerke von Akteuren unterstützt werden. So können Aktivitäten der Stadt mit Bürgern und Unternehmen sinnvoll vernetzt werden. Bei der Beauftragung eines Stadtubaumangers sollte dies zu dessen Kernaufgaben zählen.

## Stadtumbaubüro

Ein Stadtumbaubüro vor Ort hilft, die Kommunikation im Erarbeitungsprozess zu lenken und als unmittelbares Kontaktangebot den Bürgern die Mitarbeit zu erleichtern. In der Umsetzungsphase trägt es dazu bei, eine kontinuierliche Beteiligung und Begleitung zu gewährleisten und das integrierte Handlungskonzept umzusetzen. In dessen Räumen können sowohl Informationsveranstaltungen zum Stadtumbau mit Bürgermeistern und Vertretern der Ratsfraktionen sowie Bürgern und Geschäftsleuten stattfinden, als auch Ausstellungen zu Projekten und Beteiligungen (z.B. Wettbewerbsbeiträge) organisiert werden.



Stadtumbau Markt Wildflecken, Schema zum Beteiligungsprozess

Stadtumbau Markt Wildflecken Workshop zur Umgestaltung des Rathausplatzes



### 5.3 Monitoring und Evaluation

Ziel des Monitoring- und Evaluationsprozesses ist die Qualifizierung und Optimierung des Stadtumbauprozesses.

#### Monitoring als Entscheidungshilfe

Das Monitoringsystem dient als Analyseinstrument zur systematischen Erfassung und Beobachtung von gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Veränderungen im Bereich der einzelnen Handlungsfelder. Die Datenerfassung ist abhängig von den konkreten Problemen, den Datenerfassungsmöglichkeiten der Kommune und den Vorgaben des Datenschutzes. Mögliche Indikatoren als Grundlage für das Beobachtungssystem und als Voraussetzung für weitere Handlungsempfehlung sind zum Beispiel:

- demografische Entwicklung mit Einwohnerprognosen, Aussagen zu Hauptwohnsitz, Anzahl der Haushalte, Fort- und Zuzüge, Wanderungssalden, Bevölkerungsdichte,
- Wohnungs- und Immobilienmarkt, Bestand, Größe, Anzahl Mietwohnungen, Leerstand, Wohnfläche je Einwohner/in, etc.,
- Erwerbsfähigkeit, Arbeitslosenquote, Sozialhilfeempfänger, Wohngeldempfänger, Pendleraufkommen, Wirtschaftsstruktur,
- Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergartenplätze, Kinderkrippen, Altenheime, Pflegeplätze, Einzelhandel etc.

Bei jedem Monitoringsystem ist es wichtig, entsprechend der jeweiligen Stadtumbauproblematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung von Daten auf das Wesentliche zu beschränken. Nur so ist eine umsetzungsorientierte Verwertung der Daten als Entscheidungsgrundlage für das kommunalpolitische Handeln von Politik und Verwaltung möglich. Durch die Auswertung der Daten des Monitoringsystems kann die Wirksamkeit und der Erfolg der Stadtumbaustategie und der einzelnen Stadtumbaumaßnahmen überprüft werden

#### Evaluation als Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle

Aufgabe und Ziel der Evaluation im Stadtumbau ist eine systematische Überprüfung der Wirksamkeit der Stadtumbaustراتيجien und der einzelnen Stadtumbaumaßnahmen. Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen gründen sich auf nachvollziehbar gewonnene qualitative und / oder quantitative Ergebnisse des Stadtumbaus.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen einer indikatorengestützten Evaluierung von Maßnahmenbündeln im Quartier und der Evaluierung von Einzelmaßnahmen (Projekteevaluierung) im Stadtumbau. Bei der Auswahl und Festlegung der Indikatoren müssen stadtumbaurelevante Veränderungen im Stadtteil (quantitative Indikatoren) und

Zielvereinbarungen (qualitative Indikatoren) berücksichtigt werden.

Entscheidend für die Auswahl der Indikatoren sind die zu definierenden Ziele, die durch den Stadtumbauprozess erreicht werden sollen, wie z.B.:

- Aufwertung und Rückbau des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes, Verbesserung der Aufenthaltsqualität,
- Verminderung der Leerstandsquote,
- Erhöhung der Eigentumsquote,
- Erhöhung der Investitionsbereitschaft privater Eigentümer,
- Bessere Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil,
- Soziale Stabilisierung im Gebiet

#### Vorteile für die Kommune

Monitoring und Evaluation haben eine Schlüsselfunktion zur Fortschreibung des integrierten SEK und zur Koordination mit anderen Förderprogrammen, Behörden und privaten Akteuren sowie zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes und Akquisition von Fördermitteln. Für die Effizienz der geplanten und realisierten Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit (Evaluierung als Qualitätsmanagement) ist es deshalb notwendig, bereits bei der Aufstellung des SEK die richtigen Indikatoren festzulegen. Ein Monitoring- und Evaluationskonzept kann damit erfolgreich umgesetzt werden und Grundlage für weitere zukunftsweisende Entscheidungen sein.

Dieses Instrumentarium ermöglicht es Städten und Gemeinden, den mehrjährigen Stadtumbauprozess aktiv zu gestalten und umzusetzen.

## 6. Finanzierung und Förderung von Stadtumbau- maßnahmen

### 6.1 Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“

#### Rechtsgrundlagen und Vorschriften

Das Programm „Stadtumbau West“ ist ein Teilprogramm der Städtebauförderung. Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Rechtsgrundlagen und Vorschriften für den Mitteleinsatz sowie für die Vorbereitung und Durchführung des Programms „Stadtumbau West“ sind:

- die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des BauGB (§ 136 ff.); für das Thema Stadtumbau insbesondere die §§ 171 a - d BauGB,
- die Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 b GG zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung),
- die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2007),
- das Bayerische Haushaltsrecht; insbesondere die Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen des Freistaates Bayern an kommunale Körperschaften (VVK), Anlage 3 zu Art. 44 BayHO.

Die Vorschriften sind im Internet unter

[www.staedtebaufoerderung.bayern.de](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de) zu finden.

#### Fördervoraussetzungen

Wesentliche Voraussetzungen für die Förderung von Stadtumbaumaßnahmen im Programm „Stadtumbau West“ sind:

- die Erarbeitung eines gesamtörtlichen SEK und eines gebietsbezogenen Handlungskonzeptes für das Fördergebiet / vorbereitender Untersuchungen, in deren Erarbeitung die vom Stadtumbau Betroffenen möglichst frühzeitig einzubeziehen sind,
- die Aufstellung einer gebietsbezogenen Maßnahmen-, Kosten - und Finanzierungsübersicht,
- die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“,
- die Festlegung eines Fördergebietes (Beschluss eines Stadtumbaugebietes nach § 171 b BauGB, die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 ff. BauGB oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 BauGB),
- die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit förderfähigen Einzelmaßnahmen nach den StBauFR.

#### Aufnahmekriterien

Als grundlegende Indikatoren für eine Programmaufnahme gelten spürbare gesamtstädtische bzw. -örtliche negative Beschäftigten- und Einwohnerentwicklungen. In Ausnahmefällen werden auch stadtteilbezogene Entwicklungen herangezogen.

Weitere Indikatoren, die herangezogen werden, sind:

- die Lage in einem Gebiet, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll,
- der Nachweis besonderer Strukturschwäche,
- umfangreiche Brachflächen z.B. von Militär-, Industrie-, Gewerbe-, Bahn- und Post,
- erhebliche Gebäudeleerstände,
- eine interkommunale Zusammenarbeit,
- die aktive Beteiligung der Bürger und der Wirtschaft.

#### Fördergegenstände

Die Finanzhilfen zur Förderung des Stadtumbaus können entsprechend § 164 a und § 164 b BauGB sowie der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung insbesondere eingesetzt werden für:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Beteiligung der Betroffenen;
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wiedernutzung von Industrie- oder Militärbrachen;
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfelds und der privaten Freiflächen;
- die bauliche Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung;
- die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen Gebäudebestands. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden;
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazugehörenden Infrastruktur, auf der Grundlage eines Rückbaukonzeptes, das der Aufwertung der Flächen dient;
- nur in besonders fachlich und sachlich begründeten Einzelfällen, den Grunderwerb zum Zwecke des Rückbaus, wenn das Grundstück im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben wird oder wenn es nicht mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut ist und der Erwerb zum Zwischenerwerb oder zur künftigen öffentlichen Nutzung erfolgt und die Oberste Baubehörde dem Einzelfall zugestimmt hat;
- die Zwischennutzung freigelegter Flächen, jedoch nur dann, wenn der Kostenaufwand in einem angemessenen Verhältnis zur Dauer der beabsichtigten Nutzung steht. Für den Fall der vorzeitigen Aufhebung der Zwischennutzung sind Regelungen über eine anteilige Rückführung der Förderung in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer zu beachten;
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind;
- die Leistungen von Beauftragten, wie z.B. Kosten für die Projektsteuerung;
- ein Stadtumbaumanagement. Bei einer Beauftragung Externer sind die Kosten grundsätzlich förderfähig, sofern das Stadtumbaumanagement auf die Steuerung des städtischen Prozesses ausgerichtet ist und zielge-

richtet der städtebaulichen Erneuerung dient. Bei der Bewilligung ist darauf zu achten, dass keine Überschneidung mit der Honorierung von Projektdurchführungen oder Planungen erfolgt;

- Verfügungsfonds, die von einem Stadtumbaumanager verwaltet werden, z.B. für kleinere Maßnahmen der Bewohner- und Öffentlichkeitsarbeit.

Näheres bestimmen die StBauFR 2007.

### **Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich die Gemeinde. Der Regelfördersatz beträgt 60% der für die Einzelmaßnahme als förderfähig ermittelten Kosten.

## **6.2 Sonstige Förderprogramme**

### **Subsidiaritätsprinzip**

Eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung setzt voraus, dass die Kosten nicht anderweitig gedeckt werden können (Subsidiaritätsprinzip), insbesondere durch Finanzhilfen aus anderen Programmen (z.B. der Wirtschaftsförderung) oder sonstige Einnahmen. Die staatlichen Finanzhilfen verschiedener Ressorts, die jeweils für die bauliche, wirtschaftliche oder soziale Verbesserung in städtischen Problemzonen geeignet sind, sind dabei ressortübergreifend zu koordinieren und in ihrem Einsatz aufeinander abzustimmen (§ 149 BauGB). Es kommen z.B. in Betracht:

- Planungszuschüsse des Freistaats Bayern für modellhafte Planungen und Forschungen,
- Wohnungsbauförderungsmittel,
- Mittel der Denkmalpflege (Landesstiftung und Entschädigungsfonds),
- Finanzmittel der EU Strukturfonds; die Programmgebiete „Stadtumbau West“ werden in der kommenden EU – Programmplanungsperiode verstärkt Schwerpunkte bilden,
- Altlastensanierungsprogramme des Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz,
- Förderungsmittel nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Programmen, die im Rahmen der Mitwirkungspflicht öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB in Anspruch genommen werden können (z.B.: GVFG, FAG).

Die Regierungen sorgen für die Bündelung der verschiedenen Belange (§ 149 Abs. 6 BauGB).

### **Wegweiser Förderprogramme**

Anregungen zu integrierbaren staatlichen Finanzhilfen bietet das Arbeitsblatt der Obersten Baubehörde „Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt - Integrierbare Förderprogramme“ (Arbeitsblatt 5, Stand 2002).

## **6.3 Bündelung öffentlicher und privater Finanzmittel**

### **Koordinierung mit anderen Förderbereichen**

Städtebauförderungsmittel werden subsidiär eingesetzt. Andere Förderquellen und Einnahmen werden vorrangig ausgeschöpft. Die Städtebauförderung baut bei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen als Leitprogramm auf integrierten Handlungskonzepten auf und koordiniert den Einsatz der Mittel aus anderen Förderbereichen.

### **Zusammenarbeit mit Privaten**

Die frühzeitige Einbindung von Privaten kann den kommunalen Aufwand z.B. für den Grunderwerb oder für Ordnungs- und Baumaßnahmen verringern und die damit verbundenen Finanzierungskosten senken. Kommt eine Übertragung der öffentlichen Maßnahmen zustande, sind Gegenstand, Kosten und die zeitliche Einbringung der übertragenen Leistungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln; z.B. als Zusammenarbeit auf Grundlage städtebaulicher Verträge / Stadtumbauverträge.

## **6.4 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält verbindliche Informationen zu Kosten, Finanzierung und Durchführungszeitraum der für den Stadtumbau erforderlichen Maßnahmen für den befristeten Förderzeitraum von ca. 8 - 10 Jahren. Sie ist deshalb bereits bei der Festlegung des Stadtumbaugebiets/Sanierungsgebiets in dem zu diesem Zeitpunkt möglichen Konkretisierungsgrad aufzustellen. Diese Übersicht ist regelmäßig fortzuschreiben. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Umbau berührt wird, abzustimmen und der Regierung vorzulegen. § 149 BauGB ist analog anzuwenden.

### **Funktion der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

- gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Stadtumbaumaßnahme,
- bildet eine maßgebliche Grundlage für staatliche Förderungsentscheidungen,
- dient als unentbehrliches Planungs- und Steuerungsinstrument der Koordination von Investitionen der Gemeinde und anderer öffentlicher Aufgabenträger während der gesamten Laufzeit der Stadtumbaumaßnahme.

Der Detaillierungsgrad der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht ist auf den Aufgabenumfang (Größe, Komplexität) und die Organisations- und Finanzierungsformen auszurichten. Die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht erfasst und gliedert die Ausgaben und Einnahmen des Umbaus (auch die nicht förderfähigen Ausgaben) als Gesamtmaßnahme nach Art und in zeitlicher Abfolge.

Beispiel für eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für eine Konversionsmaßnahme

Art	1 Jahr Euro	2 Jahr Euro	.....	X Jahr Euro	Summe Euro
<b>Ausgaben</b>					
1. Vorbereitungsmaßnahmen: Vorbereitung der Erneuerung, wie z.B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbe- werbe, Integriertes Handlungskonzept Öffentlichkeitsarbeit, Stadtumbauträgervergütung, Verfahrenskosten, Sonstiges					
2. Ordnungsmaßnahmen: Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstü- cken, Herstellung und Änderung von Erschließungsan- lagen, Sonstige Ordnungsmaßnahmen					
3. Baumaßnahmen: Modernisierungen und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehrauf- wand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, Sonstige Baumaßnahmen					
4. Kommunale Förderprogramme, Verfügungsfonds, Sonstige Vergütungen					
5. Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger					
6. Aufwand für eine Zwischennutzung					
<b>Summe</b>					
<b>Einnahmen</b>					
1. Privatisierungserlöse, Bewirtschaftungsüberschüsse aus Zwischennutzung					
2. Ausgleichsbeiträge oder Erschließungsbeiträge					
3. Fördermittel (Städtebauförderung und Dritter)					
4. Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen durch andere Träger					
5. Einnahmen aus Zwischennutzungen					
<b>Summe</b>					
<b>Überschuss oder Unterschuss (Finanzierungsbeitrag der Gemeinde)</b>					



## 7. Beispiele für Stadtumbaumaßnahmen

### Murnau

Militärkonversion „Kemmelpark“ –

Potential für ein zentrumsnahes Mischgebiet

Oberbayern

### Mallersdorf-Pfaffenberg

Umnutzung einer Industriebrache

zur „Neuen Mitte“

Niederbayern

### Tirschenreuth

Eine Industriestadt mit Tradition erneuert sich  
zum regionalen Anziehungspunkt

Oberpfalz

### Selb

Eine Stadt im Umbruch -

Impulsprojekte zur Standortstabilisierung

Oberfranken

### Landkreise Hof und Wunsiedel

Interkommunales Entwicklungskonzept

Oberfranken

### Roth

Zentrumsentwicklung auf innerstädtischen

Gewerbebrachen

Mittelfranken

### Wildflecken

Vom Militärstandort zur  
modernen Rhöngemeinde

Unterfranken

### Augsburg

Städtebauliche und landschaftliche

Einbindung militärischer Konversionsflächen

Schwaben





Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs - Rahmenplanung



Einrichtung einer Schule im sanierten ehemaligen Unterkunftsgebäude

# Murnau Lkr. Garmisch - Partenkirchen

## Militärkonversion „Kemmelpark“ – Potential für ein zentrumsnahes Mischgebiet

### Stadtumbauprofil:

Umnutzung eines ehemaligen militärischen Areals

### Wichtige Daten:

Markt Murnau - 12.000 Einwohner

Mittelzentrum

Fläche Kemmel - Kaserne: 16 ha

1992 Einleitungsbeschluss gemäß §165 BauGB

Fortführung als einfaches Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB

1996 Freigabe des Areals / 2002 Beginn des Grunderwerbs

### Städtebauförderung:

Programm „Stadtumbau West“ seit 2004

### Ausgangssituation und Ziele

Das großflächige Kasernenareal in räumlicher Nähe zum Murnauer Ortskern wurde 2002 vom Markt Murnau zur vorrangigen Innenentwicklung erworben. Ziel ist, das Kasernenareal in seiner städtebaulichen Grundstruktur zu erhalten und attraktive Nutzungsmischungen aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung sowie Gewerbe zur Stärkung des Ortskerns anzusiedeln. Auch der Einsatz alternativer Energien ist geplant. Da die Konversionsmaßnahme an die seit 1987 laufende Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ anschließt, wurden die städtebaulichen Planungen in den beiden Sanierungsgebieten eng aufeinander abgestimmt.

### Finanzierung / Maßnahmen der Städtebauförderung

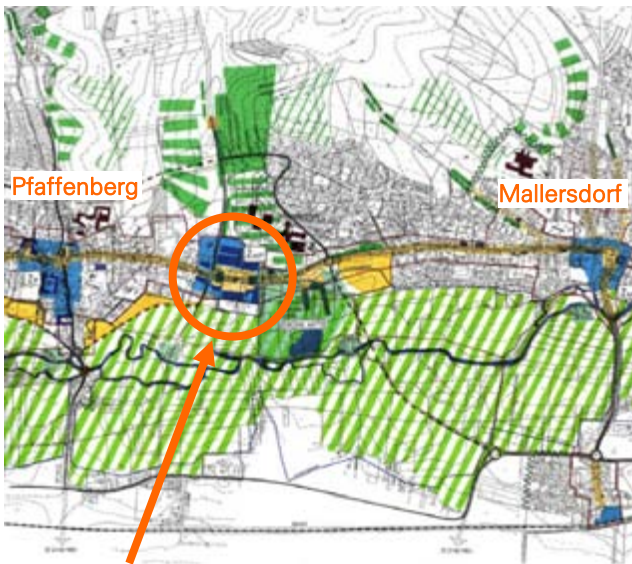
Erste vorbereitende Maßnahmen, wie z.B. ein Entwicklungskonzept, vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplan, Standort- und Marktanalyse, eine juristische Beratung zum Kauf sowie ein Ideenwettbewerb, wurden als Anstoßfinanzierungen bereits seit 1993 gefördert. Auf der Grundlage des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Bbauungs- und Grünordnungsplans wurde 2005 begonnen, Grundstücke frei zu legen und die öffentliche Erschließung umzugestalten. Neben ersten Gewerbeansiedlungen und Gemeinbedarfseinrichtungen im Bestand (Schule, Kindergarten, Tagesstätte) wurden zwischenzeitlich zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt und mit den Sortimenten im Hauptort abgestimmt. Mit Unterstützung der Städtebauförderung wurde eine Torhalle zu einem Kulturzentrum umgenutzt. Die im Wertgutachten geschätzten Erlöse durch Grundstücksverkäufe haben sich durch die hervorragende Vermarktung stark nach oben entwickelt, so dass auch Einnahmen in die Gesamtbilanz einfließen. Mit der Fortschreibung der umfassenden Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht wird derzeit der Förderumfang in Bezug auf eine Rentierlichkeit der Gesamtmaßnahme überprüft.

### Umsetzungsstrategie

Zu Beginn der baulichen Umsetzung war es ein Anliegen der Marktgemeinde, Gebäudeleerstände und ein damit verbundener Vandalismus durch ein geeignetes Zwischenutzungskonzept zu verhindern. Die abschnittsweise Umsetzung der Einzelmaßnahmen mit einem flexiblen Grundkonzept verhindert längere Leerstände. Die Mischung aus Gewerbe, Handel, Wohnen und Kultur hat aus dem ehemaligen Kasernenareal einen zentrumsnahen, attraktiven Standort werden lassen. Das Beispiel zeigt, dass sich städtebauliche Qualität und die Wirtschaftlichkeit eines Projektes gegenseitig bedingen.

### Organisationsstruktur und Projektbeteiligte

Träger der Maßnahme in Murnau ist die Murnauer Grundstücksverwaltungs GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft des Marktes Murnau. Diese wird von einer externen Beratungsgesellschaft bei Projektmanagement- und Geschäftsbesorgungen unterstützt.



Lage der „Vishay“-Brache -  
Integriertes Konzept der Vorbereitenden Untersuchungen und  
Ortsstruktur der Gemeinde Mellersdorf-Pfaffenberg



Gebäudebestand auf dem „Vishay“-Gelände

# Mellersdorf- Pfaffenberg Lkr. Straubing - Bogen

## Umnutzung einer Industriebrache zur „Neuen Mitte“

### Stadtumbauprofil:

Konversion einer Gewerbebrache zur „Neuen Ortsmitte“,  
Revitalisierung von Leerständen zur Stärkung der Ortszentren

### Wichtige Daten:

Markt Mellersdorf-Pfaffenberg - 6.592 Einwohner  
mögliches Mittelzentrum  
minus 15,49 % Beschäftigtenentwicklung (2000 / 2005)  
Zentrale Gewerbebrache: ca. 1,8 ha

### Städtebauförderung:

Programm „Stadtumbau West“ seit 2006

### Ausgangssituation

Die aus den ehemals selbständigen Orten Mellersdorf und Pfaffenberg entstandene Kommune hat mit der Gebietsreform wichtige zentralörtliche Funktionen eingebüßt. Mit der Aufgabe mehrerer Produktionsbetriebe sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich. Es entstanden brachliegende Flächen, die die Struktur und Funktionalität des Ortes stark beeinträchtigen. In der Folge prägen die zentral gelegene „Vishay“-Brache mit einer Größe von ca. 1,8 ha und viele kleinteilige leerstehende Geschäfte und Betriebe das Erscheinungsbild des Marktes negativ.

### Ziele

Die Umnutzung der Gewerbebrache zu einer neuen zentralen Ortsmitte bietet für die Gemeinde die Chance neue Entwicklungsimpulse zu geben. Durch eine Verknüpfung der neuen Mitte mit dem nahe gelegenen Schulzentrum soll die Zentrumsfunktion von Mellersdorf-Pfaffenberg gesteigert werden. Ein Ziel ist an dieser Stelle öffentliche Nutzungen in Verbindung mit einem attraktiven Angebot an Läden und Dienstleistung anzusiedeln. Gleichzeitig sollen die historischen Ortskerne in ihrer Funktion erhalten und aufbauend auf den bisherigen Sanierungsmaßnahmen gestärkt werden. Südöstlich des Vishay-Geländes besteht ein freier Zugang zum landschaftlich und ökologisch sehr wertvollen Laabertal. Planungsidee ist hier als Pendant zur wirtschaftlichen „Neuen Mitte“ eine „Grüne Mitte“ entstehen zu lassen.

### Planerisches Vorgehen / Umsetzungsstrategie

Ein Bürgerarbeitskreis begleitet die Erarbeitung eines gesamtörtlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das auf den bisherigen städtebaulichen Untersuchungen aufbaut. Planungsschwerpunkt ist die „Neue Mitte“, für die ein bauliches Neuordnungskonzept erarbeitet wird. Parallel werden die Handlungskonzepte für die Ortskerne unter Beteiligung der lokalen Akteure weiterentwickelt.

### Rechtsinstrumente des Städtebaurechts

Ein Sanierungsgebiet, in dem sich die Gewerbebrache befindet wurde in den Stadtumbau übernommen. Sobald das SEK und gebietsbezogene Konzepte vorliegen ist eine Anpassung des Gebietsumgriffs an die Erfordernisse des Stadtumbaus geplant.

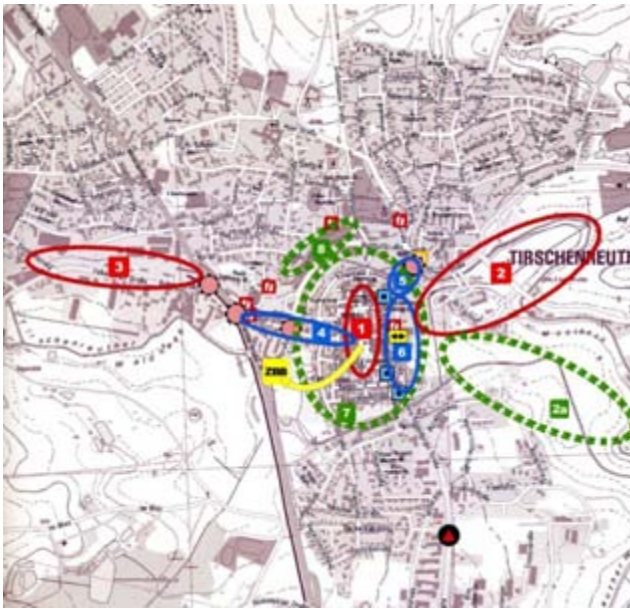
### Impulsprojekte / Maßnahmen der Städtebauförderung

Die sehr intensiv geführte Diskussion über die zukünftige Nutzung der Hallen des „Vishay“-Geländes hat zu einer ersten Entscheidung geführt, eine Halle des aufgelassenen Industriebetriebs für öffentliche Nutzungen zu erhalten. Konkrete Nutzungskonzepte, z.B. für die Einrichtung eines „Haus der Generationen“, werden derzeit entwickelt.

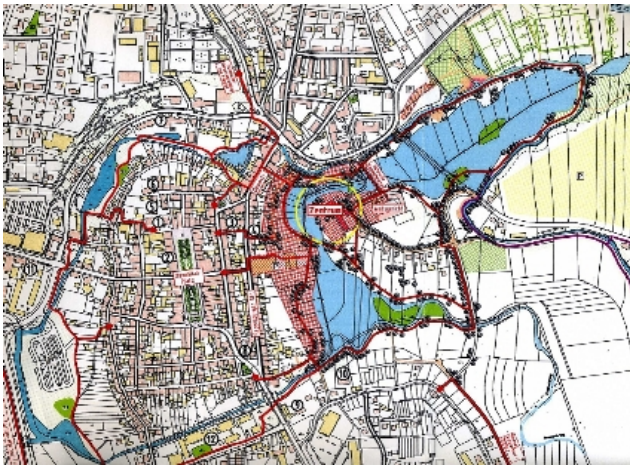
### Evaluation

Maßstab für den Erfolg des Stadtumbaus wird die Entwicklung der Leerstände im Ort sein.





Schlüsselgebiete (1,2,3), Schwerpunktgebiete (4,5,6), Ergänzungsgebiete und punktuelle Maßnahmen – Karte aus dem SEK Tirschenreuth



Stadtteichkonzept - Bewerbung der Stadt Tirschenreuth für die Gartenschau „Natur in der Stadt 2013“ zur Fortführung des Teichkonzepts auf einer Gewerbebrache

# Tirschenreuth Lkr. Tirschenreuth

## Eine Industriestadt mit Tradition erneuert sich zum regionalen Anziehungspunkt

### Stadtumbauprofil:

Funktionsverluste im Stadtzentrum  
Gewerbebrachen, Bahnbrache

### Wichtige Daten:

Stadt Tirschenreuth - 9.409 Einwohner  
Mittelzentrum, Kreisstadt, Lage im ländlichen Raum  
Nordostbayerischer Grenzlandkreis  
Größe der Brachflächen: Gewerbe ca. 5,4 ha, Bahn ca. 3,7 ha  
minus 13,05 % Beschäftigtenentwicklung (2000 / 2005)  
18% Leerstand Gewerbeflächen, 10% Wohnungsleerstand

### Städtebauförderung:

Programm „Stadtumbau West“ seit 2004

### Ausgangssituation

Erhebliche Arbeitsplatzverluste und der Rückgang der Bevölkerung gehen in Tirschenreuth einher mit einer abnehmenden Versorgungszentralität. Sichtbare Zeichen sind umfangreiche Leerstände in der Altstadt sowie Gewerbebrachen.

### Ziele

Damit die Stadt im regionalen Wettbewerb auch künftig bestehen und ihre Funktion als Mittelzentrum wahrnehmen kann, hat sie sich zu einer Abkehr vom „gesteuerten Wachstum“ und für eine „qualitative Erneuerung“ entschlossen. Bisherige städtebauliche Planungen (z.B. Bauleitpläne) werden im Hinblick auf dieses Ziel überprüft und gegebenenfalls an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

### Umsetzungsstrategien

Ausgehend von den Problemstellungen werden Strategien zu den Themen Raumstruktur, Bevölkerung und Wohnen, Einzelhandel, Gewerbliche Wirtschaft, Tourismus, Freizeit und Sport, Senioren, Bildung und Kinder, Jugend, Städtebau-Stadtgestalt und Städtebau-Verkehr entwickelt. Anhand einer Typisierung, die Handlungsprioritäten aufzeigt, werden alle Siedlungsflächen nach ihrem jeweiligen Umbabedarf bewertet. Daraus leiten sich „Schlüsselgebiete“, „Schwerpunktgebiete“ und „Ergänzungsgebiete“ als räumliche Handlungsgebiete des Stadtumbaus ab.

### Organisationsstruktur

Eine Lenkungsgruppe aus Bürgermeister, Vertretern der Fraktionen, des Landratsamtes, der Stadtverwaltung und wichtiger Akteure der Stadt hat gemeinsam mit den beauftragten Planern das integrierte Stadtumbaukonzept für die Stadt Tirschenreuth erarbeitet. Grundlage hierfür bildeten die vom Planungsteam erstellten Situationsanalysen sowie die Vorschläge und Diskussionsbeiträge der Lenkungsgruppe. Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch eine Bürgerbefragung und mehrere öffentliche Veranstaltungen in denen Ergebnisse des SEK vorgestellt wurden. Weitere Informationen bieten eine Kurzfassung des SEK und Faltblätter über Fördermöglichkeiten im Kommunalen Förderprogramm und den Marktplatzumbau. Die örtliche Tageszeitung informiert regelmäßig über aktuelle Stadtumbauthemen.

### Impulsprojekte / Maßnahmen der Städtebauförderung

Zunächst erfolgen grundlegende Impulsprojekte, wie der Aufbau eines kommunalen Flächen- und Gebäudesystems oder die Einrichtung eines Stadtumbaubüros. Gleichzeitig werden räumliche Impulsprojekte, wie z.B. die funktionale und barrierefreie Neugestaltung des Marktplatzes vorbereitet, mit dem Ziel die Versorgungsbereiche am Marktplatz und an der Bahnhofstraße zu einem „Versorgungsstandort Innenstadt“ zusammenzufassen. Die Realisierung weiterer Impulsprojekte, wie der Stadtteich Ost oder die Revitalisierung der Mühlbühlanlage, ist im Rahmen der Gartenschau „Natur in der Stadt 2013“ geplant.



Impulsprojekt - Zwischennutzung Bürgerpark auf einer ehemaligen Brauereibrache



Impulsprojekt – Pflegestützpunkt in ehemaligem Wohnungsbestand

## Selb Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge

### Eine Stadt im Umbruch – Impulsprojekte zur Standortstabilisierung

#### Stadtumbauprofil:

Wirtschaftlicher Strukturwandel einer ehemals gewerblich-industriell geprägten Stadt in der nordostbayerischen Grenzregion.

#### Wichtige Daten:

Stadt Selb - 17.000 Einwohner

Mittelzentrum

mehrere ha Brachflächen verteilt über die gesamte Stadt

minus 13,89 % Bevölkerungsentwicklung (1990 / 2005)

minus 40,22 % Beschäftigtenentwicklung (1990 / 2005)

#### Städtebauförderung:

Pilotprojekt im ExWoSt - Forschungsfeld "Stadtumbau West"  
Programm „Stadtumbau West“ seit 2007

#### Ausgangssituation

Die Absatzkrise der Keramikindustrie Mitte der 90er Jahre verursachte in Selb innerhalb von sechs Jahren eine erhebliche Zäsur in der Stadtentwicklung. Neben einer hohen Arbeitslosigkeit von rund 10 % ist eine Überalterung und Abwanderung zu verzeichnen. Die Aufgabe großer Produktionsstätten hat große Industriebrachen im Stadtgebiet hinterlassen. Der Einwohnerverlust führt zu hohen Leerständen im städtischen Mietwohnungsbestand.

#### Ziele

Grundlage aller Bewältigungsstrategien ist das im SEK der Stadt Selb formulierte Ziel- und Maßnahmensystem. Schwerpunkte liegen bei Nutzungskonzepten für Industriebrachen, der Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie auf Bedarfsanpassungskonzepten des Wohnungsüberangebotes. Für das Leben im Alter soll ein bedarfsgerechtes Infrastrukturangebot aufgebaut werden. Anforderungen an die Barrierefreiheit sollen in einem ansprechenden Wohnungsangebot und im öffentlichen Raum durch die Umgestaltung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen erfüllt werden.

#### Impulsprojekte / Maßnahmen der Städtebauförderung

##### – Zwischennutzung Bürgerpark

In zentraler Innenstadtlage wurde eine Brauereibrache unter Einbeziehung der Bürger zum Bürgerpark aufgewertet. Mit einem "Bürgerwettbewerb" als erste spektakuläre Aktion bekamen alle die Möglichkeit, Ideen für die Zwischennutzung des Geländes zu formulieren. Die Akzeptanz für das Thema „Stadtumbau“ wurde damit wesentlich erhöht.

##### – Aufwertung und Rückbau des Wohnens in Selb - Ost

Für die örtlichen Wohnungsunternehmen ergaben sich infolge der Wohnungsleerstände erhebliche finanzielle Belastungen. Durch punktuellen Rückbau wurde der Wohnungsbestand konsolidiert. Gleichzeitig werden Wohnumfeldverbesserungen mit Gemeinschaftsplatz, Mietergärten etc. die verbliebenen Mehrfamilienhäuser auf. Auf einem Teil der Rückbauflächen werden bedarfsgerecht Einfamilienheime anstelle des Geschossbaus errichtet. Als Förder Voraussetzung wurde das Stadtumbaugebiet „Selb-Ost“ nach § 171 b Abs. 1 BauGB beschlossen.

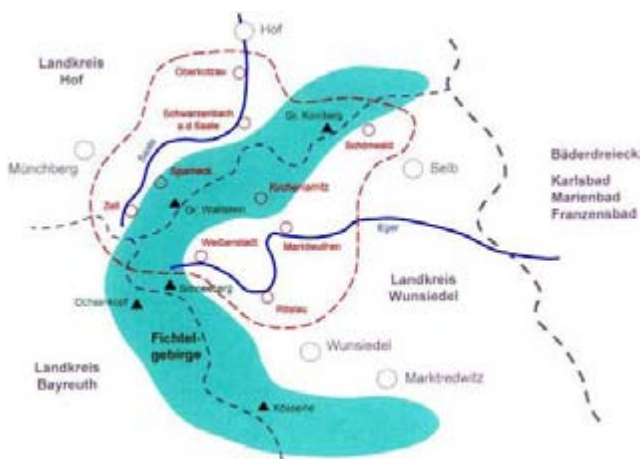
##### – Pflegestützpunkt

Im Rahmen des SEK wurde zunächst eine Studie zum Aufbau eines Gesundheits- und Pflegenetzwerkes erstellt. Als erste Maßnahme wurde im Programmgebiet der Sozialen Stadt „Stadtteil Vorwerk“ ein Pflegestützpunkt im leerstehenden Gebäude Vorwerkstraße 44 mit acht Wohneinheiten für ein betreutes Wohnen sowie eine Sozialstation mit einer Tagespflege errichtet.

#### Evaluation

In Zusammenarbeit mit der Universität Leipzig, die ein Projekt zur vergleichenden Stadtforschung betreibt, führt die Stadt Selb nun Haushaltsbefragungen zur Lebenssituation der Bürger durch.





Übersichtslageplan des interkommunalen Entwicklungskonzeptes



Luftbild der Winterling Brache in Kirchenlamitz

# Interkommunales Entwicklungskonzept zur Brachflächenbeseitigung und Standortaufwertung

## Stadtumbauprofil:

Interkommunale Zusammenarbeit „Zukunft nördliches Fichtelgebirge“ in den Landkreisen Hof und Wunsiedel:  
Kirchenlamitz, Marktredwitz, Oberkotzau, Röslerau, Schönwald, Schwarzenbach a.d. Saale, Scharneck, Weißenstadt, Zell  
in der industriell stagnierenden nordostbayerischen Grenzregion

## Wichtige Daten:

Gebietsumfang - ca. 35.000 Einwohner  
in mehreren Orten Industriebrachen der Porzellanfabrik Winterling

## Städtebauförderung:

von Kirchenlamitz, Marktredwitz, Oberkotzau, Röslerau, Schönwald, Schwarzenbach a.d. Saale, Weißenstadt im Programm „Stadtumbau West“

## Ausgangssituation

Der Raum „Nördliches Fichtelgebirge“ ist von einer erheblichen wirtschaftlichen und demografischen Stagnation betroffen. Ursachen hierfür sind Bevölkerungsverluste infolge einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und eine zunehmende Abwanderung der jüngeren erwerbsfähigen Bevölkerung, als Reaktion auf den dramatischen Arbeitsplatzabbau in der Porzellan- und Textilindustrie.

## Ziele

Die Erkenntnis, dass nur langfristige Strategien aus der krisenhaften Situation heraus führen, hat bewirkt, dass neun Städte und Gemeinden des nördlichen Fichtelgebirges sich nun gemeinsam organisieren und die Probleme angehen. Als erster Schritt wurde ein interkommunales Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse seit 2006 vorliegen.

Die Verstärkung der interkommunalen Zusammenarbeit auf mehreren Ebenen und in verschiedenen Handlungsfeldern (z.B. Verwaltung, Tourismus, technische und soziale Infrastruktur, Sport- und Freizeitinfrastruktur) ist wichtiges Ziel der begonnenen Kooperation. Eine schrittweise Umsetzung der im Entwicklungskonzept aufgezeigten interkommunalen Projekte mit Hilfe eines Stadtumbaumanagements ist vorgesehen.

## Impulsprojekte / Maßnahmen der Städtebauförderung

Mittels einer Machbarkeitsstudie für die ehemaligen Porzellanfabriken Winterling (größte Brachflächen in den beteiligten Städten und Gemeinden) in Kirchenlamitz und Schwarzenbach wird die Auslobung eines interkommunalen Ideenwettbewerbes nach GRW vorbereitet. Gleichzeitig wird ein Marketingkonzept für die neuen Nutzungsvorschläge erarbeitet. Als weitere konkrete Maßnahmen wurde ein Neuordnungskonzept für Gebäudebrachen der Firma Summa in Oberkotzau sowie die Neugestaltung eines Mehr-Generationen-Platzes in Röslerau beauftragt. Das interkommunale Mitteilungsblatt „Komm mit“ aller neun Gemeinden informiert über die aktuellen Entwicklungen der Umbaumaßnahmen (Anschubfinanzierung für zunächst zwei Jahre).

## Organisationsstruktur

Die Prozessbegleitung des interkommunalen SEK erfolgte durch das Planerteam. Zur Weiterentwicklung und Umsetzung der Impulsprojekte ist ein regelmäßiges Treffen der Lenkungsgruppe mit allen Bürgermeistern geplant. Langfristig soll die Fortsetzung der einzelnen Projekte und der interkommunalen Zusammenarbeit ein Stadtumbaumanagement steuern.

## Evaluation

Erste Indikatoren wurden im Rahmen des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes erhoben und werden im Rahmen der Beauftragung eines Stadtumbaumanagements überprüft.



Lageplan – Standort „Tscheulin-Gelände“



Luftbild der „Stadtbleiche Tscheulin-Gelände“

## Roth Lkr. Roth

### Zentrumsentwicklung auf innerstädtischen Gewerbebrachen

#### Stadtumbauprofil:

Umfangreiche innerstädtische Gewerbebrachen und Leerstände im Einzelhandel

#### Wichtige Daten:

Stadt Roth - 25.020 Einwohner

Mittelzentrum

minus 4,6 % Beschäftigtenentwicklung (2000 – 2005)

#### Städtebauförderung:

Programm „Stadtumbau West“ seit 2004

#### Ausgangssituation

Als traditionsreicher Industriestandort, insbesondere der Metall verarbeitenden Industrie, ist die Stadt Roth von der Schließung und Abwanderung zahlreicher Firmen betroffen. Betriebsaufgaben und Insolvenzen haben in den letzten Jahren zu einer Vielzahl von innerstädtischen Brachflächen des produzierenden Gewerbes und im Einzelhandel geführt.

#### Ziele

Die brachliegenden Industrieansiedlungen sind gleichmäßig am Altstadtring verteilt und bieten, trotz Altlasten und des nutzungsspezifischen Baubestands, attraktive Standorte für ein ergänzendes innerstädtisches Nutzungsangebot. Mit der Neuordnung und Wiedernutzung der Brachflächen soll die Funktionsfähigkeit des Innenstadtstandorts gestärkt und eine attraktive Anpassung der Stadtstruktur an veränderte Bedürfnisse erfolgen. Unter Einbeziehung der Fachplanungen Städtebau, Verkehr, Freiräume, Handel und Altlasten wird hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt.

#### Handlungsfelder

Zielsetzungen der wichtigsten Handlungsfelder sind:

- Städtebau: verträgliche Zusammenführung der Nutzungen Wohnen, Handel und Dienstleistungen.
- Verkehr: Stärkung des Stadtrings zur Entlastung des Kerngebietes, Schaffung eines zentrumsnahen Parkplatzangebots
- Freiräume: Neuordnung/Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume. Einbeziehung des Elementes Wasser im Bereich der Fluß-Talräume von Rednitz und Roth.
- Handel: Überprüfung des Einzelhandelbedarfs des Standortes Roth und daraus resultierende Mithilfe bei der Neuansiedlung bzw. Gebäudesanierung.
- Altlasten: Beratung von Investoren bei der Altlastenbeseitigung.

#### Impulsprojekt „Stadtbleiche Tscheulin-Gelände“

Für die in der Nähe des Marktplatzes gelegene Industriebrache wurde ein Investor zur Entwicklung eines innerstädtischen Einzelhandelstandortes gewonnen. Ziel ist die Ansiedlung eines Fachmarktzentums mit attraktivem Mieterbesatz, der das bestehende Einzelhandelsangebot am Marktplatz ergänzt. Aufgabe der weiteren Planungen und des SEK ist durch ein begleitendes Einzelhandelsgutachten die Innenstadtverträglichkeit der großflächigen Verkaufsflächen zu gewährleisten. Positive Synergieeffekte werden durch die Schaffung eines ergänzenden umfassenden Stellplatzangebotes, das auch außerhalb der Geschäftszeiten für Gastronomie und Innenstadtbewohner nutzbar ist, erwartet. Derzeit sind um den Marktplatz meist kleinflächige Einzelhandelsflächen angeordnet. Durch eine attraktive Anbindung des Projekts für Fußgänger an das Geschäftszentrum am Marktplatz soll der Einzelhandelsstandort Roth gestärkt werden.



Von der Militärbrache zum Gewerbepark  
Impulsprojekt – Kommunale Gewerbehalle



Vom Parkplatz zum Multifunktionsplatz  
Impulsprojekt – Umgestaltung Rathausplatz

## Wildflecken Lkr. Bad Kissingen

### Vom Militärstandort zur modernen Rhöngemeinde

#### Stadtumbauprofil:

Revitalisierung von Industrie- und Militärbrachen im ländlichen Raum

#### Wichtige Daten:

Markt Wildflecken - 3.558 Einwohner  
ohne zentralörtliche Bedeutung

ca. 30 ha Brachflächen in der ehemaligen Rhönkaserne

ca. 100 ha Brachflächen in der jetzigen Rhönkaserne (z. T. Brache)

minus 8,98% Bevölkerungsentwicklung (2000 / 2005)

minus 17,86% Beschäftigtenentwicklung (2000 / 2005)

#### Städtebauförderung:

Pilotprojekt im ExWoSt - Forschungsfeld "Stadtumbau West"

#### Ausgangssituation

Durch den 1994 erfolgten Abzug der 8.000 amerikanischen Soldaten und die Schließung der von der Bundeswehr genutzten Rhönkaserne, kam die bis dahin günstige Entwicklung der Marktgemeinde Wildflecken zu einem Stillstand. Infrastruktur und Wohnraumangebot sind seitdem überdimensioniert (30% Leerstand im Geschosswohnungsbaubau).

#### Ziele

Ziel ist die Neuausrichtung der Garnisonsgemeinde hin zu einer modernen, lebendigen Rhöngemeinde mit Entwicklungschancen in den Bereichen Tourismus und Gewerbe.

#### Planerisches Vorgehen / Umsetzungsstrategie

Aufbauend auf den Ergebnissen von Workshop - Veranstaltungen und Fachgesprächsrunden wurde ein integriertes Entwicklungskonzept mit Projekten aus unterschiedlichen Handlungsfeldern erstellt.

#### Impulsprojekte / Maßnahmen der Städtebauförderung

Mit dem Zwischenerwerb und der nachfolgenden Privatisierung ehemals bundeseigener Wohnungen durch die Gemeinde gelang es erhaltenswerte städtebauliche Strukturen zu sichern und gleichzeitig ortsansässigen Mietern zu preiswertem Eigentum zu verhelfen. Mit dem Kaufpreis verknüpft sind Auflagen, die die Modernisierung des Bestandes und letztlich Investitionen fördern und das Wohnumfeld verbessern. Der ursprüngliche Ansatz, die Wohngebäude mit hohem Kostenaufwand abzubauen, konnte dadurch fallen gelassen werden.

Mit der Entwicklung der ehemaligen Rhön-Kaserne zum Gewerbepark verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bestehenden Betriebe durch Verlagerung und Erweiterung zu sichern und neue Betriebe anzusiedeln um Arbeitsplätze zu schaffen. Ein wichtiger Baustein des Gewerbepark-Konzeptes ist das Impulsprojekt „Kommunale Gewerbehalle“. Eine ehemalige Panzerwärmehalle wurde umgebaut und saniert. Das Projekt bietet Existenzgründern eine wirkungsvolle Starthilfe.

Zur Schaffung einer eigenständigen Identität Wildfleckens wurde der als Parkplatz genutzte Rathausplatz zum multifunktionalen Aufenthaltsbereich und Kommunikationsplatz neu gestaltet. Ein multifunktionales Lichtkonzept, eine Bushaltestelle mit Infoangeboten für Rhöntouristen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im jahreszeitlichen Wechsel (Eislauf, Wasserspielplatz) werten das Zentrum mit einem neuen Erscheinungsbild auf.

#### Projektbeteiligte

Der Stadtplaner als gleichzeitiger Stadtumbaumanager und Wohnungswirtschaftsfachleute analysieren und moderieren den Umbauprozess. Einer Lenkungsgruppe gehören der Bürgermeister, die Verwaltungsspitze der Gemeinde und die Planer sowie Vertreter der Regierung von Unterfranken an.





Konzept Grünraumvernetzung



Bebauungskonzept Reese Kaserne  
– 1. Preis European-Wettbewerb



Luftbild

# Augsburg

## Städtebauliche und landschaftliche Einbindung militärischer Konversionsflächen

### Stadtumbauprofil:

Umstrukturierung von mehreren umfangreichen ehem. Militärflächen und Industriebrachen im westlichen Stadtgebiet von Augsburg

### Wichtige Daten:

Stadt Augsburg - 268.000 Einwohner

Oberzentrum

Größe der Brachflächen: insgesamt ca. 200 ha. Fläche minus 4,76 % Beschäftigtenentwicklung (2000 / 2005)

### Städtebauförderung:

Programm „Stadtumbau West“ seit 2004

### Ausgangssituation

Nach Abzug der amerikanischen Streitkräfte muss die Stadt Augsburg seit Mitte der 90er Jahre über 200 ha ehemalige Kasernenflächen in das westliche Stadtgebiet integrieren. Daneben bestehen brach gefallene Flächen im Bereich des ehemaligen Gaswerkes und beim Containerverladebahnhof.

### Ziele

Übergeordnetes Ziel ist die städtebauliche und landschaftliche Einbindung und Vernetzung der ehemaligen Militärareale und brach gefallener gewerblicher Flächen mit dem Siedlungskontext. Der konzeptionellen Vorbereitung diente ein Ideen- und Realisierungswettbewerb „Freiraumplanung Reese- / Sheridan-Kaserne“. Leitidee ist die stadtteilübergreifende Schaffung von Grün- und Freiflächen mit einer Fläche von ca. 100 ha. Diese vielfältig nutzbare Freifläche ist ein zentrales Element, um die sich die neuen Quartiere und Versorgungseinrichtungen gruppieren. Sie wird künftig die Konversionsflächen miteinander verbinden. Gleichzeitig werden an der Freifläche attraktive Flächen für familiengerechte Wohnstandorte geschaffen.

### Maßnahmen der Städtebauförderung

Die Städtebauförderung konzentrierte die Finanzhilfen bislang vor allem auf die konzeptionelle Vorbereitung der Konversionsprojekte. So konnten frühzeitig Wettbewerbe, Planungen und Öffentlichkeitsarbeit als Initialzündung für die weitere Umsetzung durchgeführt werden.

### Organisationsstruktur

Für die Konversionsflächen wurde im Stadtplanungsamt die Gruppe Entwicklungsmaßnahmen installiert. Im Stadtrat wurde ein eigener Ausschuss für Konversionsflächen gebildet, der die laufenden Maßnahmen in den ehemaligen Kasernenarealen regelmäßig begleitet. Von Beginn an wurde großes Gewicht auf eine intensive moderierte Öffentlichkeitsbeteiligung (Planungswerkstätten, Informationsveranstaltungen, Internetauftritte) gelegt, mit der für die Projekte eine sehr hohe Akzeptanz in der Bevölkerung erreicht wurde.

### Finanzierung der Maßnahmen

Die Finanzierung der Umnutzung der Reese- und Sheridan-Areale erfolgt im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Die Stadt bzw. die Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung (AGS) als Treuhänderin der Stadt erwirbt das Kasernenareal zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert vom Bund und veräußert die Bauflächen zum gutachterlich ermittelten Endwert an Investoren und Bauherren. Mit der Preisdifferenz zwischen Veräußerungsgewinn und Erwerbskosten sollen weitere Planungen, die bauliche Erschließung und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (öffentliche Grünflächen, Kindergärten, Schule etc.) finanziert werden. Die Vermarktung der geplanten attraktiven Wohnbauflächen in der Sheridan-Kaserne durch die AGS zeigt ein hohes Bewerberinteresse.

Beispiel für einen Beschluss zur Festlegung eines Stadtumbaugebiets

(aus Parzefall/Ecker/Katzer, Kommunales Ortsrecht, Wolters Kluwer Deutschland)

Stadtumbaumaßnahme „ \_\_\_\_\_ “

1. Der Gemeinderat / Stadtrat / Marktgemeinderat billigt und beschließt hiermit das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde \_\_\_\_\_  
(gegebenenfalls: für den Bereich „\_\_\_\_\_“)  
in der Fassung vom \_\_\_\_\_  
(oder: mit den unter Tagesordnungspunkt \_\_\_\_ beschlossenen Änderungen).
2. Der Gemeinderat / Stadtrat / Marktgemeinderat legt hiermit gemäß dem Vorschlag des städtebaulichen Entwicklungskonzepts das Stadtumbaugebiet „\_\_\_\_\_“ nach § 171b Abs.1 des Baugesetzbuchs fest.  
Es ist folgendermaßen begrenzt: \_\_\_\_\_ (genaue Gebietsbeschreibung)  
Es umfasst folgende Grundstücke: \_\_\_\_\_ (Angabe nach Gemarkung und Flurnummer; gegebenenfalls andere Gebietsumschreibung oder Bezugnahme auf einen Lageplan)

(Nach Erfordernis)

3. Der Gemeinderat / Stadtrat / Marktgemeinderat fasst hiermit den Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus gemäß § 171d des Baugesetzbuchs.

Der 1. Bürgermeister wird beauftragt, sobald wie möglich einen Satzungsentwurf zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der 1. Bürgermeister wird ferner beauftragt, den Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt (oder auf andere Art gemäß örtlicher Regelung) bekannt zu machen.

3. Der 1. Bürgermeister wird außerdem beauftragt, die Bürgerschaft über das Stadtumbaugebiet und über das städtebauliche Entwicklungskonzept sowie über deren Bedeutung in geeigneter Weise zu informieren, die weiteren Maßnahmen gemäß Abschnitt \_\_\_\_\_ (Nummer, Name etc.) des städtebaulichen Entwicklungskonzepts einzuleiten und dem Gemeinderat hierüber regelmäßig Bericht zu erstatten.

Die §§ 137 und 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger) sind gemäß § 171b Abs.3 BauGB bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend anzuwenden.

**Beispiel für eine Stadumbauesatzung**

(aus Parzefall/Ecker/Katzer, Kommunales Ortsrecht, Wolters Kluwer Deutschland)

Satzung der Gemeinde / des Marktes /  
der Stadt \_\_\_\_\_  
zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadumbaues  
vom \_\_\_\_\_ (Ausfertigungsdatum)

Aufgrund von § 171 d Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde/der Markt/die Stadt \_\_\_\_\_ folgende Satzung:

**§1 Geltungsbereich**

(Alternative 1)

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Stadumbauegebiet „\_\_\_\_\_“ (Name, Bezeichnung) gemäß dem Beschluss des Gemeinderats / Marktgemeinderats / Stadtrats vom \_\_\_\_\_. Dieser wird umgrenzt durch \_\_\_\_\_ (genaue Beschreibung). Es umfasst folgende Grundstücke: \_\_\_\_\_ ( Gemarkung, Flurnummer) oder

Die Umgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

(Alternative 2)

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Teile des Stadumbauegebiets „\_\_\_\_\_“ (Name, Bezeichnung) gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_:

1. Den Bereich, der umgrenzt ist durch \_\_\_\_\_ (genaue Beschreibung). Er umfasst folgende Grundstücke: \_\_\_\_\_ (Gemarkung, Flurnummer).  
oder:  
Den Bereich, der in dem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, eingetragen und mit „(1)“ bezeichnet ist.
2. Den Bereich, der \_\_\_\_\_ (entsprechende Fortsetzung).

**§2 Genehmigungspflicht**

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß §1 bedürfen der Genehmigung:

1. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten,
2. die Beseitigung baulicher Anlagen,
3. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

(2) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde/den Markt/die Stadt erteilt. Ist jedoch eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung nach dieser Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt \_\_\_\_\_) im Einvernehmen mit der Gemeinde / dem Markt / der Stadt \_\_\_\_\_ erteilt.

**§3 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum

(Dienstsiegel)

Gemeinde / Markt / Stadt

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Unterschrift)

Erster / Oberbürgermeister

## Glossar

### Akteure

Akteure im Stadtumbau sind sozial Handelnde, wie Betroffene, Grundstück- und Immobilieneigentümer, Vereine, Mieter und wirtschaftlich Tätige wie Gewerbetreibende. Diese können sowohl Einzelpersonen als auch Organisationen sein.

### Anstoßfinanzierung

Mit einer Anstoßfinanzierung werden Umstrukturierungen und Neuordnungen von Brachflächen durch die Förderung von unrentierlichen vorbereitenden Planungen, Ideenwettbewerben, Vorbereitende Untersuchungen, Investorenwettbewerbe oder vorbereitende Maßnahmen wie z.B. Grundstücksfreilegungen initiiert. Damit werden Neuentwicklungen „angestoßen“, die sich im weiteren Verlauf, z.B. mit dem Verkauf von Flächen, selbst tragen können oder Investoreninteresse geweckt.

### Evaluierung:

Systematische Untersuchung des Nutzens oder Wertes eines Gegenstandes. Solche Evaluationsgegenstände können z.B. Programme, Projekte, Produkte, Maßnahmen, Leistungen, Organisationen, Politik, Technologien oder Forschung sein. Die erzielten Ergebnisse, Schlussfolgerungen oder Empfehlungen müssen nachvollziehbar auf empirisch gewonnenen qualitativen und / oder quantitativen Daten beruhen.

(Quelle: Deutsche Gesellschaft für Evaluation)

### Impulsprojekte

Impulsprojekte sind imagetragende Maßnahmen wie z.B. architektonisch oder städtebaulich herausragende Projekte, die möglichst frühzeitig umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen entfalten eine Impulswirkung die im weiteren Stadtumbaugeschehen weitere Maßnahmen anstoßen. Impulsprojekte sind im Stadtumbau sowohl bauliche Investitionen als auch Maßnahmen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit baulichen Investitionen stehen, wie z.B. ein Umzugsmanagement oder Zukunftswerkstätten.

### Integriertes Handlungskonzept

Der gebietsbezogene Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes stellt ein integriertes Handlungskonzept dar. Es ist Drehbuch für den Stadtumbau im Programmgebiet mit wesentlichen Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen und Kosten in einer Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht.

### Leitbild

Ein Leitbild beschreibt einen gewünschten zukünftigen (Soll-) Zustand. Um das Leitbild umzusetzen, ist ein auf dem angestrebten Zustand ausgerichtetes koordiniertes Handeln, mit entsprechenden Handlungsstrategien, erforderlich.

### Leistungsbausteine

Leistungsbausteine sind erforderliche Teilleistungen bei der Bearbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Der Umfang dieser Teilleistungen wird bestimmt von den Problemstellungen vor Ort und bestehenden Planungen.

### Konversion

Der Begriff Konversion umfasst alle Maßnahmen zur Aufbereitung, Umnutzung und Neuordnung von Brachflächen.

### Rückbau

Unter Rückbau versteht man im Stadtumbau den Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude, zur Reduzierung eines baulichen Überangebots. In der Regel werden die freiwerdenden Flächen grünordnerisch aufgewertet.

### Strategie

Die Strategie verknüpft die detaillierten Einzelprojekte mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und beschreibt wie die Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen.

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept formuliert fachübergreifend die städtebaulichen Leitvorstellungen der Gemeinde angesichts veränderter Entwicklungen. Seiner Rechtsnatur nach ist es eine informelle Planung. Es ist ein Planungsinstrument der Gemeinde zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung des Stadtumbauprozesses im Rahmen ihrer Planungshoheit.

### Zwischennutzung

Zwischennutzungen (§171a Abs.3 BauGB) im Stadtumbau sind zeitlich begrenzte Nutzungen von Brachflächen, deren nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf absehbare Zeit nicht gesichert ist. Aufgrund fehlender wirtschaftlicher Verwertungsmöglichkeiten dieser Flächen ist eine dauerhafte Nutzung nicht möglich. Um langfristige Entwicklungen nicht zu beeinträchtigen, sind Zwischennutzungen stets auf der Grundlage eines Vertrages zeitlich zu befristen. Grünordnerische oder künstlerische Zwischennutzungen können zur Aufwertung und Inwertsetzung eines Standortes beitragen.

## Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BayHO</b>	Bayerische Haushaltsordnung
<b>GRW</b>	Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens
<b>KAG</b>	Kommunalabgabengesetz
<b>StBauFR</b>	Städtebauförderungsrichtlinien
<b>SEK</b>	Städtebauliches Entwicklungskonzept
<b>VV</b>	Verwaltungsvereinbarung

## Literaturhinweise

Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen  
2007

Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau)  
Kommentar zum BauGB, Band 4  
Ernst - Zinkahn - Bielenberg  
Juli 2004

Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen in Bayern  
Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR  
2007

Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“  
Arbeitsgruppe der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU und des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Januar 2005

Konzepte im Stadtumbau  
ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West  
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
Januar 2005

Stadtumbau West  
16 Pilotstädte gestalten den Stadtumbau - Zwischenstand im ExWoSt  
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
April 2006

Von der Industriebrache zur lebendigen Innenstadt: Zum Beispiel Marktredwitz  
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München  
Oktober 2002

Bayerischer Landeswettbewerb 2006;  
Stadt recyceln - Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen  
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München  
München, Mai 2006

Stadtumbau West – Stadtentwicklung ohne Wachstum, Artikel bau intern,  
Verfasserin: Dipl.Ing. Architektin  
Karin Sandeck  
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München  
Mai/Juni 2005

Neue Entwicklungen in der Städtebauförderung, Artikel bau intern,  
Verfasser: Armin Keller, Hannelore Höllerer  
Oberste Baubehörde München  
Juli/August 2007

Strategisch vorgehen – das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept,  
Vortrag Prof. Pesch  
München, Oktober.2006

## Pläne/Darstellungen – Verfasser

Stadt Bad Aibling  
- Vorbereitende Untersuchungen zu den Konversionsmaßnahmen  
Bad Aibling/Mietrachting,  
arch Architekten, Bad Birnbach/München  
Valentien + Valentien + Partner, Wessling  
Petrusky –Wirtschaft, Ortenburg

Markt Murnau  
- Ergebnis des Ideenwettbewerbs „Kemmel-Kaserne“, Rahmenplan  
Büro A2, Freising

Markt Mellersdorf – Pfaffenberg  
- Vorbereitende Untersuchungen,  
arch Architekten, Bad Birnbach/München  
Brenner Landschaftsarchitekten, Landshut  
Petrusky –Wirtschaft, Ortenburg

Stadt Tirschenreuth  
- Integriertes Stadtumbaukonzept,  
iq – Projektgesellschaft, Regensburg  
Architekten Brückner und Brückner,  
Tirschenreuth

Stadt Selb  
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept,  
Stadtumbau- und Handlungskonzept mit Fachbeiträgen, Koordination und Stadtplanung  
Klaus J. Schulz Dipl.Ing., Architekt, München,  
Oktober 2003

Interkommunales Entwicklungskonzept  
„Zukunft nördliches Fichtelgebirge“ für Stadt Schwarzenbach a. d. Saale, Stadt Kirchenlamitz, Stadt Marktkeuthen, Stadt Schönwald, Stadt Weißenstadt, Markt Oberkotzau, Markt Sparneck, Markt Zell, Gemeinde Röslau,  
Büro für Städtebau und Architektur,  
Dr. Ing. H. Holl, Würzburg

Markt Wildflecken  
– Stadtumbau West, Projektbericht mit integriertem Entwicklungskonzept,  
Juli 2004  
- Visualisierung des Impulsprojektes „Panzerwärmehalle,  
Büro für Städtebau und Architektur,  
Dr. Ing. H. Holl, Würzburg

Stadt Augsburg  
- Konzept Grünraumvernetzung als Wettbewerbsvorgabe,  
Stadt Augsburg/Büro Prechter + Schreiber  
- Bebauungskonzept Reese – Kaserne städtebaulicher Ideenwettbewerb – 1. Preis  
EUROPAN 7, Kyrein, Thiersch und Hadrys,  
München/Berlin

## Links zum Thema

Forschungsfeld Stadtumbau West  
[www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
[www.stadtumbau-portal.de](http://www.stadtumbau-portal.de)

Städtebauförderung in Bayern  
[www.staedtebaufoerderung.bayern.de](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de)

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

### **Bearbeitung und Redaktion**

Mitglieder des Arbeitskreises  
„Städtebauförderung - Stadtumbau West“  
an der Obersten Baubehörde:  
Hannelore Höllerer – Oberste Baubehörde  
Armin Keller – Oberste Baubehörde  
Ulrich Hach – Oberste Baubehörde  
Michael Köller – Oberste Baubehörde  
Anna Wieczorek – Reg. v. Oberbayern  
Torsten Sievers – Reg. v. Oberbayern  
Norbert Kißlinger – Reg. v. Niederbayern  
Barbara Kortmann – Reg. v. Niederbayern  
Birgitt Niegl – Reg. d. Oberpfalz  
Ingo Schötz – Reg. v. Oberfranken  
Simone Hold – Reg. v. Mittelfranken  
Werner Dölger – Reg. v. Unterfranken  
Wolfgang Pazdior – Reg. v. Schwaben

Der Text und weitere Informationen zur  
Städtebauförderung stehen im Internet zur  
Verfügung unter

[www.innenministerium.bayern.de](http://www.innenministerium.bayern.de) bzw.  
[www.staedtebaufoerderung.bayern.de](http://www.staedtebaufoerderung.bayern.de)

### **Abbildungen**

Die Fotos und die zugehörigen Bildrechte  
wurden dankenswerterweise von den Kom-  
munen und Projektbeteiligten zur Verfügung  
gestellt.

### **Druck**

Joh. Walch GmbH & Co KG, Augsburg

Die Veröffentlichungs- und Verwertungsrechte  
liegen beim Herausgeber.

München 2007