

# Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

## Programm

In vielen Kommunen ist ein Funktionsverlust der "zentralen Versorgungsbereiche" zu beobachten, insbesondere durch gewerblichen Leerstand. Als zentrale Versorgungsbereiche werden insbesondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen - aber auch von kleinen Gemeinden - bezeichnet. Das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.

Die Finanzhilfen des Bundes können z.B. eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien und Standortgemeinschaften.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen so genannten Verfügungsfonds einrichten. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50% aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln. Die Mittel des Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der

## Grundlagen



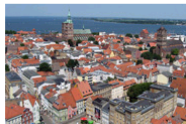
Quelle: Plan und Praxis Berlin

Die Innenstädte, die Stadtteil- und Ortsteilzentren haben herausragende Bedeutung für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden. Das Spektrum der zentralen Räume reicht vom kleinen Ortskern mit Nahversorgung und Gemeindetreffpunkt über Orts- und Stadtteilzentren mit lokaler Bedeutung bis hin zu den Innenstadtzentren mit größeren Einzugsbereichen. All diese Zentren leisten jenseits von Größe und Bedeutung ihren Beitrag zum leistungsfähigen und vielfältigen Siedlungssystem in Deutschland.

In den zentralen Räumen werden sich sozialer Zusammenhalt, ökologische Verträglichkeit, ökonomische Tragfähigkeit und kulturelle Innovation unserer Siedlungsweise entscheiden. Die zentralen Siedlungsbereiche sind vielfältige Orte für Wirtschaft und Kultur, Orte zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit. Zugleich sind sie Identifikationsorte der Gesellschaft und Kristallisationspunkte für das Alltagsleben.

Angesichts der Bedeutung der Zentren und der vor ihnen liegenden Herausforderungen haben Bund und Länder in der Städtebauförderung das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" eingerichtet. Damit steht erstmals ein spezielles Programm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche bereit, kurz das "Zentrenprogramm". Zugleich dient das Programm der Innenentwicklung. Mit den Finanzhilfen aus dem Zentrenprogramm unterstützen Bund und Länder die Gemeinden bei der Bewältigung struktureller Schwierigkeiten in den zentralen Stadt- und Ortsbereichen. Im Fördermittelpunkt steht die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit Funktionsverlusten und Leerständen. Als zentrale Versorgungsbereiche werden Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen – auch von kleinen Gemeinden – bezeichnet.

Das Programm "Aktive Stadt und Ortsteilzentren" soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche dienen. Das Anliegen des Zentrenprogramms besteht darin, die stadtbaukulturelle Substanz, die stadtbauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum der Innenstädte, Stadtteil- und Ortsteilzentren zu erhalten bzw. wiederzugewinnen. Dabei wird es darauf ankommen, notwendige funktionale und bauliche Anpassungen sozialorientiert, stadt- und umweltverträglich zu gestalten.



Quelle: Mechthild Renner, BBSR

Die integrierte Entwicklung der Innenstadt, der Stadt- und Ortsteilzentren als Strategie der Zentrenstärkung ist einzubetten in übergreifende, ganzheitliche Entwicklungsstrategien für die Gesamtstadt (wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Zentrenkonzepte) und in stadregionale Kooperation und Konzepte (wie regionale Entwicklungskonzepte, regionale Einzelhandelskonzepte). Die Basis für einen integrierten Entwicklungsansatz in Innenstädten und Stadtteilzentren liefert eine fundierte Bestandsanalyse mit darauf aufbauenden Handlungsstrategien, Handlungsprioritäten und Finanzierungsplan. Auf der Grundlage des stadtbaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB ist das Fördergebiet räumlich abzugrenzen. Die Abgrenzung kann als Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB, als stadtbauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen. Für die problemorientierte Fördergebietsangrenzung können alle Möglichkeiten des BauGB flexibel genutzt werden.

## Finanzierung



Quelle: Plan und Praxis Berlin

Mit dem Förderprogramm wird eine neuartige Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen unterstützt. Zu diesem Zweck wird das Instrument des "Verfügungsfonds" für aktive Stadt- und Ortsteilzentren geschaffen. Dieser zielt darauf ab, privates Engagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Stadtbereiche zu aktivieren. Zugleich eröffnet der Fonds die Möglichkeit, finanzielle Mittel flexibler und lokal angepasster einzusetzen. Die Gemeinde kann den Verfügungsfonds einrichten, dessen Mittel ein lokales Gremium ausreicht. Der Fonds finanziert sich bis zu 50% aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden, mindestens zu 50% aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und

Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Die Mittel werden für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen verwendet. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Die Finanzhilfen des Bundes können z.B. eingesetzt werden für

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, die Erarbeitung oder Fortschreibung stadtbaulicher Entwicklungskonzepte,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung,
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien und Standortgemeinschaften
- Teilfinanzierung von Verfügungsfonds, Leistungen Beauftragter.

Von 2008 bis 2011 hat der Bund Finanzhilfen von rund 241,4 Mio. Euro zur Verfügung gestellt, davon alleine im Programmjahr 2011 rund 81,6 Mio. Euro. Damit wurden bundesweit 350 Maßnahmen in 315 Städten und Gemeinden gefördert.

## Anlage 4

## Informationsmaterial

## Städtebauförderung

Quelle:

[www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)

# Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

## Städtebaulicher Denkmalschutz



Schwerin - Hafen und Altstadt  
Quelle: SES, R. Lehm

In vielen Städten sind nicht nur einzelne Gebäude erhaltenswert, sondern ganze Straßenzüge, Plätze, historische Stadtkerne oder Stadtquartiere. Aufgabe des Städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, diese historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Das Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" unterstützt Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne zu erhalten.

Von der Programmeinführung 1991 bis einschließlich 2011 wurden in insgesamt 201 Städten der neuen Länder 241 Maßnahmen mit Finanzmitteln des Programms gefördert, damit sie ihre innerstädtischen Flächendenkmäler erhalten und an zukünftige Generationen weitergeben können. Im Jahr 2009 wurde das Programm auch in den alten Ländern eingeführt. Mit den Finanzhilfen wurden dort bisher in 169 Städten 175 Maßnahmen gefördert. Dabei sollen die historischen Stadtkerne und Stadtquartiere nicht zu Museen werden. Vielmehr sollen sie sich zu lebendigen Orten entwickeln, die für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sind und sowohl Einwohner als auch Besucher anziehen.

Auch als Wirtschafts- und Standortfaktor stellen baukulturell wertvolle Stadtkerne und Stadtquartiere ein großes Potenzial dar: Aufgrund ihres historisch gewachsenen Stadtkerns und ihres individuellen Erscheinungsbildes ziehen sie Touristen an und werden von Unternehmen bei der Standortwahl bevorzugt. Darüber hinaus stärken Sanierungsmaßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, insbesondere das Handwerk.

Bei der Umsetzung des Programms wird der Bund durch eine von ihm berufene Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz beraten, die regelmäßig in den Programmkommunen tagt.

Zur Organisation des Wissenstransfers zwischen Bund, Ländern und Kommunen hat der Bund eine Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz eingerichtet. Sie soll helfen, den Erfahrungsaustausch zu Themen des Programms und seiner Umsetzung zu vertiefen. Jährlich findet ein Bundeskongress zum Austausch über den Städtebaulichen Denkmalschutz statt.

## Finanzierung

Im Jahr 2011 stellt der Bund den Ländern für Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes Finanzhilfen in Höhe von rd. 92,1 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) bereit. Bis Ende 2010 stellte der Bund für das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" insgesamt etwa 1,95 Mrd. Euro zur Verfügung.

Der Bund beteiligt sich am Programm Städtebaulicher Denkmalschutz an der Finanzierung förderfähiger Kosten in den neuen Ländern mit 40 v.H. Die Länder verpflichten sich zu einer Beteiligung mindestens in derselben Höhe. Damit reduziert sich der Eigenanteil der Gemeinden auf 20 v.H. der förderfähigen Kosten. In den alten Ländern beteiligt sich der Bund an der Finanzierung der Maßnahmen mit 33 1/3 v.H. der förderfähigen Kosten.

Die Gemeinden erhalten die Fördermittel des Bundes und der Länder als Zuschuss. Die endgültige Höhe des Zuschusses setzt das Land aufgrund einer Abrechnung der Gemeinde über die Gesamtmaßnahme fest.

## Ziele



Fachwerkhäuser in Hattingen  
Quelle: Ruland

Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sollen bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche mit denkmalwerter Bausubstanz in ihrer baulichen Geschlossenheit erhalten und zukunftsweisend weiter entwickelt werden. Schwerpunkte bilden hierbei insbesondere:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung, der Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- der innerstädtische Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistung und innenstadtverträgliches Gewerbe sowie
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern, Sanierungs- sowie anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Regelungen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen
- das Quartiersmanagement und Aufwendungen für den Wissenstransfer

Bundesmittel, welche die neuen Länder nicht für die Fördergebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes in Anspruch nehmen, können nach Maßgabe der in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung festgelegten Bedingungen für die Erhaltung Ortsbild prägenden Bauwerken eingesetzt werden. Das gleiche Prinzip wird angewandt bei Mitteln, die von anderen Ländern ungenutzt bleiben und dadurch eine Umverteilung auf neue Länder ermöglicht. Damit ist es in den neuen Ländern möglich, - in Anlehnung an das frühere Programm „Dach und Fach“ - die Erhaltung von das Ortsbild prägenden Einzelobjekten, wie z.B. Dorfkirchen, zu fördern.