



Cottbus, 11.01.2005

## Rundschreiben des LBVS Nr. 5/02/05

### Stadterneuerung Förderprogramm Stadtumbau – Ost Teilprogramme Rückbau und Aufwertung

#### Förderprogramme:

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S+E)
- Städtebaulicher Denkmalschutz (D)
- Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt (STEP)
- Zukunft im Stadtteil (ZIS)

### Einführung des Stadtumbauplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Rundschreiben wird der Stadtumbauplan als ein zusätzliches Instrument zur Steuerung des Stadtumbauprozesses eingeführt. Der Stadtumbauplan stellt in Anlehnung an den in den Städten bekannten und eingeführten Sanierungsplan die vorhabensscharfe Planung der weiteren Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen dar. Die Einzelvorhaben werden in einer Übersichtsliste und einer Karte dargestellt.

Mit dem Stadtumbauplan wird ein Instrument eingeführt, das inhaltlich ganz wesentlich zur Verfahrensoptimierung beiträgt und den Verwaltungsaufwand bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahmen reduzieren wird.

**Ein besonderes fachliches Gewicht kommt den Zielen der Innenstadtstärkung zu. Nachgeordnet haben die Ziele der Stärkung von Stadtteilzentren Priorität entsprechend ihrer hierarchischen Bedeutung.**

### Planungssystematik

#### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept, ISEK**

Der Stadtumbauplan baut im Idealfall auf einer gesamtstädtischen Zielplanung auf. Die gesamtstädtische Betrachtungsebene ist notwendig, um gebietsübergreifende und regionale Zusammenhänge besser in die Stadtentwicklung und damit den Stadtumbauplan einzubündeln.

Als Instrument für eine gesamtstädtische Zielplanung eignet sich aus unserer Sicht ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Es fixiert das Leitbild für die gesamte Stadt und zeigt Handlungsschwerpunkte auf. Im ISEK sollen auch die verschiedenen Förderkulissen mit der Angabe des Förderprogramms dargestellt werden.

Zur Förderung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) steht dem Land leider kein Förderprogramm zur Verfügung. Ist ein ISEK zur Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes notwendig, wo wären die Datenerhebung und Datenanalyse im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes förderfähig. Zielplanungen für außerhalb der Stadtumbauförderkulisse liegende Flächen sind somit leider nicht förderfähig.

#### **Stadtumbaukonzept (gesamtes Stadtumbaugebiet)**

Eine Konkretisierung der Planungen bezüglich des Stadtumbaus wird mit dem Stadtumbaukonzept erreicht. Es trifft möglichst schon vorhabensscharfe Aussagen zu den Stadtteilen und Funktionsbereichen, die voraussichtlich vom Stadtumbau in irgendeiner Weise betroffen sind, bzw. werden. Das Stadtumbaukonzept kann auch als Rahmenplan für den Stadtumbau bezeichnet werden.

Eine räumliche Prioritätensetzung und damit Kategorisierung der Gebiete hat sich in dieser Weise bewährt:

- Konsolidierte Gebiete: positive Entwicklung der Teilgebiete als Selbstläufer.
- Überwiegend konsolidierte Gebiete: bei Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen langfristige realistische Perspektive als Wohnstandort

- Umstrukturierungsgebiete, Stufe 1: aufgrund der Lage und Gebietsqualitäten gibt es eine Perspektive als Wohnstandort.
- Umstrukturierungsgebiete, Stufe 2: diese Gebiete sollen für den Umbau und Rückbau vorbereitet werden.
- Rückbaugelände: flächenhafter Rückbau von Wohnungen
- Aktivierungsgebiete: Brachen oder untergenutzte Flächen mit hoher Lagegunst.

### **Integrierte teilräumliche Konzepte:**

Sie konkretisieren die strukturellen Aussagen der Stadtumbaukonzepte und beziehen sich jeweils auf einen Stadtteil bzw. nur wenige Quartieren. Geplante Vorhaben und Veränderungen werden präzise, d.h. vorhabensscharf dargestellt (diese Qualität kann aber auch mit dem Stadtumbaukonzept erreicht worden sein).

Die integrierten teilräumlichen Konzepte sind vergleichbar mit einem Rahmenplan im Sinne eines konkreten Zielkonzeptes für die Handlungsschwerpunkte.

### **Stadtumbauplan**

Mit dem Stadtumbauplan wird in dieser Systematik die Umsetzungsstufe der teilräumlichen Konzepte besprochen (Zielkonzept mit Vorhabenliste und Kostenschätzung).

#### **Einschätzung**

Mit dieser Planungssystematik bestehen optimale Ausgangsbedingungen, um die richtigen Ziele der Stadtentwicklung mit ihren jeweiligen Prioritäten zu definieren.

Dieser Schritt vollzieht sich unabhängig von einer Orientierung auf die Finanzierung durch ein bestimmtes Förderprogramm, jedoch unter Berücksichtigung eines realistischen Förderfinanzvolumens.

Erst in einem weiteren Schritt werden die für die Umsetzung der jeweiligen Ziele/ Vorhaben geeigneten Finanzierungsmöglichkeiten ausgewählt. Dies betrifft in einigen Städten die Auswahl aus nationalen sowie europäischen Förderprogrammen im Sinne einer ergänzenden Alternative zum Teilprogramm Aufwertung des Programms Stadtumbau-Ost <sup>1)</sup>.

---

<sup>1)</sup> Beispielsweise: ZIS, Brachflächenprogramm, URBAN, Bund-Land-Programme zur Förderung Städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz, Soziale Stadt; die Wohnungsbauförderung, Wirtschaftsförderung, Tourismusförderung, u.a.

### Hintergrund und Anlass zur Einführung des Stadtumbauplans

Aufgrund der bisher erstellten Stadtumbaukonzepte und teilräumlichen Konzepte kommen die Städte an den Punkt, an dem klare und überzeugende Förderprioritätensetzungen aufgrund eines Umsetzungsmonitorings und einer konkreten, vorhabensscharfen Planung möglich und notwendig werden. Dazu ist es nötig, dass die erfolversprechendsten und wichtigsten Vorhaben aus dem Stadtumbaukonzept herausgefiltert werden, die finanziert werden können. Die städtebaulich wichtigsten Probleme dürfen am Ende nicht übrig bleiben. In hohem Maße ist die Gesamtmaßnahmenfinanzierung zu beachten.

Die Erstellung der Stadtumbaupläne sollte vor dem Hintergrund überprüft und ggf. aktualisierter Rahmenbedingungen erfolgen. Dazu zählen insbesondere:

- Bevölkerungsentwicklung und -prognose,
- Leerstandsentwicklung,
- betriebliche Sanierungskonzepte und wohnungswirtschaftliche Konzepte der Wohnungsunternehmen,
- Anpassung der verkehrlichen und der technischen Infrastruktur,
- Bauflächenbedarfsentwicklung,
- Zuordnung zentraler Funktionen, Hierarchie von Haupt- und Nebenzentren
- zentralörtliche Gliederung,
- bewirtschaftungsfähige Freiraum- und Grünplanung,
- bedarfsgerechte Freizeit, Sport- und Spielanlagen
- abgesicherte Schulentwicklungspläne,
- abgestimmte Bedarfspläne für Kitas, Jugend- und Senioreneinrichtungen,
- temporäre Nachnutzungen,
- ggf. Berücksichtigung von Zielplanungen für den Tourismus
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit,
- gesicherte Kommunalfinanzen (Bereitstellung des kommunalen Miteleistungsanteils).

Maßgebliche Einflussgrößen sind außerdem die mögliche Bereitstellung der Fördermittelhöhe durch das Land, sowie die Berücksichtigung der einsetzbaren verschiedenen Förderprogramme wie z. B. durch die Kommunen aufgestellte Sanierungspläne, i. d. R. mit dem Ziel der Innenstadtstärkung.

Aufgrund der z. Z. bekannten Rahmenbedingungen erscheint eine Förderung des Stadtumbauprozesses bis einschließlich Programmjahr 2009 und letzter VE 2013 als möglich. Da über den Zeitraum darüber hinaus keine hinreichend verlässlichen Aussagen z. Z. möglich sind, beschränken sich die Aussagen des Stadtumbauplans auf den Zeitraum bis 2013.

### Anwendungsbereich des Stadtumbauplanes

Der Stadtumbauplan wird im Förderprogramm Stadtumbau-Ost für die anerkannten Fördergebietskulissen eingeführt. Er beinhaltet sowohl die Rückbau-Vorhaben als auch - in einer separaten Darstellung - die Vorhaben, die dem Aufwertungsteil des Förderprogramms Stadtumbau-Ost zugeordnet werden.

Die Erstellung des Stadtumbauplans muss nicht die gesamte Gebietskulisse des Stadtumbaukonzeptes abdecken, wenn die Kommune im Ergebnis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Stadtumbaukonzeptes Handlungsschwerpunkte festgelegt hat. Der Stadtumbauplan kann sich auf Teilflächen des Stadtumbaukonzeptes beschränken. Andererseits muss aber der Stadtumbauplan alle Vorhaben konkret enthalten, die gefördert wurden bzw. werden sollen.

In Form von nachrichtlichen Darstellungen sollen die Ziele/Einzelvorhaben, die mit Hilfe anderer Förderprogramme finanziert werden, aufgenommen werden (z. B. aus den Programmen S+E, D, Soziale Stadt sowie Vorhaben im Programm ZIS u. a. m.).

Ideal ist es beispielsweise, auf der Basis einer kartographischen Darstellung des Stadtgebietes mit Hilfe von übereinanderzulegenden Folien die Vorhaben dazustellen, die den verschiedenen Förderprogrammen zugeordnet werden.

### Der Stadtumbauplan

Der Stadtumbauplan ist **vorhabensscharf**. Jedes mit Fördermitteln durchgeführte und noch durchzuführende Einzelvorhaben ist sowohl in der kartografischen Darstellung als auch einer Übersicht inklusive Kostenschätzung (Einzelvorhaben-übersicht) darzustellen. Aufwertung und Rückbauteil sollten in zwei getrennten Planungssets dargestellt werden, da ansonsten aufgrund möglicher Überlagerungen die Lesbarkeit sehr stark eingeschränkt wird.

#### 1. Bisher durchgeführte und geförderte bauliche Vorhaben:

Der erste Teil, jeweils für Aufwertung und Rückbau getrennt, stellt alle bisher durchgeführten und geförderten baulichen Vorhaben dar. Dieser Teil wird durch die Zwischenabrechnungen mit Aufnahme aller Einzelvorhaben, also auch der nicht investiven, komplettiert. Die Zwischenabrechnung ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht über die bisher durchgeführten einzelnen Vorhaben. Eine zusätzliche und separate Ebene der nicht geförderten Vorhaben wird von einigen Städten zur Ergänzung praktiziert. Dies hilft, noch schneller den notwendigen Erneuerungsbedarf zu erkennen. Der erste Teil des Stadtumbauplans wäre die Ebene Monitoring bisher umgesetzter Vorhaben.

## 1. Geplante und finanzierbare Maßnahmen:

Der zweite Teil stellt alle durch die Stadt im Rahmen der Gesamtmaßnahme noch geplanten und finanzierbaren Maßnahmen vorhabensscharf dar, wiederum getrennt nach Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen. Zum Stadtumbauplan gehört zwingend eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, die alle geplanten investiven und nicht investiven Vorhaben beinhaltet.

Die geplanten investiven Vorhaben sind auf der gleichen Kartengrundlage wie die durchgeführten Vorhaben einzutragen – aber auf einer separaten Karte (möglichst auf Folie farbig kopiert), um eine Überfrachtung zu vermeiden. Die kartografische Darstellung erfolgt entsprechend der vorgegebenen Legende (siehe Anlage).

Hinweis für den Programmteil „Rückbau“:

Die rückgebauten und die vorgesehenen Rückbauvorhaben sind durch das Kürzel „AHG“ zu kennzeichnen, wenn der Eigentümer zur Inanspruchnahme der Altschuldenentlastung gemäß AHG (Altschuldenhilfegesetz) für den Rückbau des bezeichneten Gebäudes berechtigt ist (vorhandene Bewilligung der Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW). Werden Rückbauvorhaben nicht mit „AHG“ gekennzeichnet, so drückt dies die Notwendigkeit des Rückbaus von nicht „AHG-begünstigten“ Wohngebäuden aus. Diese Vorhaben sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu berücksichtigen.

### Einzelvorhaben-Übersicht, Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI), Zielrahmen

Die KOFI sollte auf den mit der Bewilligungsbehörde abgestimmten Zielrahmen abstellen und somit den grundlegenden Rahmen für die Finanzierung umzusetzender Vorhaben darstellen.

Das LBV unterstützt die Städte durch die Abstimmung eines Zielrahmens, der die voraussichtliche Höhe der Zuwendungen je Programmjahr bis zum Ende der Laufzeit der Förderung für die Gesamtmaßnahme umfasst. Dieser Zielrahmen kann, da über die Fördermittel künftiger Programmjahre seitens des Landes noch nicht verfügt werden kann, nur unverbindlich sein. Dennoch stellt er auch für das Land eine entscheidungsrelevante Größe bei der Programmsteuerung dar.

In der Einzelvorhaben-Übersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben je Vorhaben eingeschätzt. Diese Übersicht soll die Rückbauvorhaben, für die es keine Inanspruchnahme der Altschuldenentlastung gibt, getrennt ausweisen.

Eine Überbuchung der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zu vermeiden.

Ersatzvorhaben sollen grundsätzlich nicht aufgenommen werden, um die Prioritäten nicht aufzuweichen.

Der Stadtumbauplan ist nicht beliebig veränderbar. Er konzentriert sich auf die Erreichung des Gesamtmaßnahmenziels im Rahmen des geltenden Finanzrahmens.

Er ist aber auch nicht statisch. Der Stadtumbauplan stellt die zwischen Gemeinde und Land abgestimmte Gesamtmaßnahmenplanung dar. Notwendige Veränderungen sind in den turnusmäßigen Gesamtmaßnahmenberatungen zu erörtern.

### Zielrahmen

Als Anhaltspunkt für die künftige voraussichtliche Fördermittelausstattung der Gesamtmaßnahme aus heutiger Sicht erarbeiten wir derzeit die Zielrahmen für die Städte im Programm Stadtbau-Ost.

Der Zielrahmen stellt die Höhe der je Programmjahr auszureichenden Landesmittel inklusive Bundesanteil als Durchschnittswert dar. Er ist bereits in dem Bund-Land-Programm ‚Städtebaulicher Denkmalschutz‘ und in dem Bund-Land-Programm ‚Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen‘ eingeführt.

Multipliziert mit der Anzahl der verbleibenden Programmjahre bis zum Abschluss der Förderung der Gesamtmaßnahme ergibt sich ein Summe der Landesmittel, die zur Finanzierung voraussichtlich bereitsteht. Der kommunale Miteleistungsanteil sowie Einnahmen der Gesamtmaßnahme treten hinzu.

Bei der Ermittlung des Zielrahmens werden von uns die Annahmen über die Finanzausstattung der Städtebauförderprogramme zugrunde gelegt unter Berücksichtigung der eingetretenen Einsparvorgaben auf Bundes- und Landesebene. Weiterhin gehen landesplanerische und fachliche Prioritäten bei der Programmsteuerung in die Abwägung ein.

Die Höhe des Zielrahmens sowie seine ggf. zeitliche Modifikation können z. B. in den Beratungen zwischen Ihnen und uns konkretisiert werden.

Wir hoffen, Ihnen die entsprechenden Angaben bis zum Februar 2005 übergeben zu können.

Hinweis auf sogenannte „Erfolgsfaktoren“ zur Optimierung der Qualität von (teilräumlichen) Stadtumbaukonzepten und somit auch des Stadtumbauplanes:

Für eine vollständige Beschreibung dieses Themenbereiches verweisen wir auf die Ergebnisse des Stadtumbau-Workshops, den das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung gemeinsam mit dem LBV und der Complan GmbH am 29.11.04 für alle Stadtumbau-Städte durchgeführt hat (eine Veröffentlichung der Ergebnisse ist für 2005 in Aussicht gestellt).

Zu den Erfolgsfaktoren, die entscheidend die Qualität des Stadtumbauplanes beeinflussen können, gehören (nicht abschließend):

- Organisation: Organisationsmodell, verwaltungsinterne und -externe Abstimmung, Controlling, Kooperation mit externen Partnern, Unterstützung durch die Verwaltungsspitze
- Konsens zwischen Stadt und den Wohnungsunternehmen (ggf. auch Einzeleigentümern): Zielvereinbarungen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen, Abschluss von Stadtumbauverträgen
- Konsens Kommunalpolitik: Kontinuierliche Information der Kommunalpolitik, Beschlussfassungen
- Finanzierungsstrategie: Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan, Folgekostenbetrachtung, Kommunikation
- Planungsrechtliche Sicherung mit Integration in den gesamtstädtischen Kontext
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung: Beteiligungs- und Kommunikationskonzept
- Integration sektoraler Erfordernisse
- Interkommunale Kooperation

Überprüfung des Stadtumbauplans

Nach Vorlage der Stadtumbaupläne prüft das LBV und berät mit den Städten, ob die dargestellten Vorhaben die städtebaulich wichtigen Vorhaben zur Erreichung der Stadtumbauziele sind und ob die Kosten- und Finanzierungsübersicht stimmig ist.

Nach Prüfung der Stadtumbaupläne und Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde sind die Vorhaben, die nicht herausgenommen wurden, grundsätzlich unstrittig und die Stadtumbauziele dem Grunde nach bestätigt.



### Förderfähigkeit

Die Stadtumbaupläne sind durch die Gemeinden zu erarbeiten. Die Erarbeitung des Stadtumbauplans ist förderfähig nach B.1 (städtebauliche Konzepte und Planungen) gemäß Richtlinie '99 zur Stadterneuerung.

### Termin

Die Stadtumbaupläne sollen schnellstmöglich erstellt werden. Als spätester Einreichungstermin beim LBVS ist der **30.Juni 2005** vorgesehen.

### Forum Stadtumbau des LBV

Das Dezernat 53 des LBV, zuständig als Bewilligungsbehörde u. a. für das Programm Stadtumbau-Ost, führt am 10. Februar 2005 (10.00 – 15.00 Uhr) eine Veranstaltung zum Informationsaustausch zum Stadtumbauplan und zu weiteren aktuellen Themen des Stadtumbaus durch.

Diesen Termin möchten wir hiermit frühzeitig ankündigen. Eine Einladung liegt diesem Rundschreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

(gez. Pfaff)

Dieses Rundschreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.