



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Programme der Städtebauförderung

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- u. Ortsteilzentren
- Investitionspakt zur energetischen Sanierung der sozialen Infrastruktur



Merkblatt **über die Finanzhilfen des Bundes**

Berlin, im Juni 2008

Aktuelle Informationen finden Sie auf den Internetseiten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung <http://www.bmvbs.de>

Diese Information stammt aus dem Internetangebot des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Bitte beachten Sie den rechtlichen Hinweis unter: <http://www.bmvbs.de/impressum>

Hinweis:

Die Informationen dieses Merkblatts zur Städtebauförderung beruhen auf der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen an die Länder nach Art. 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen 2008 (VV Städtebauförderung 2008), die am 31. Mai 2008 in Kraft getreten ist.

Die Informationen dieses Merkblatts zum Investitionspakt Bund-Länder-Kommunen zur energetischen Sanierung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen beruhen auf dem Entwurf der Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen an die Länder nach Art. 104 b des Grundgesetzes zum Investitionspakt 2008 (VV InvP 2008). Die von Bundesminister Wolfgang Tiefensee im Dezember 2007 unterzeichnete Verwaltungsvereinbarung tritt erst in Kraft, wenn alle Länder gegengezeichnet haben. Die Informationen erfolgen daher unter Vorbehalt des Inkrafttretens der VV InvP 2008.

Übersicht

Bund und Länder messen der Städtebauförderung große wirtschaftliche, soziale und kulturelle Bedeutung bei. Sie sehen in ihr eine wichtige Aufgabe und ein zentrales Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung, das zugleich als Leitprogramm für die Bündelung mit anderen Fördermöglichkeiten dient.

Deshalb stellt der Bund den Ländern zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen im Jahr 2008 Finanzhilfen in Höhe von 504,792 Millionen € (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung. Diese werden eingesetzt für:

1. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den alten und den neuen Ländern (s. Seite 4 ff.),
2. den städtebaulichen Denkmalschutz in den neuen Ländern (s. Seite 8 ff.),
3. Stadtumbaumaßnahmen in den neuen Ländern (s. Seite 11 ff.),
4. Stadtumbaumaßnahmen in den alten Ländern (s. Seite 16 ff.),
5. Maßnahmen der Sozialen Stadt (s. Seite 20 ff.),
6. Maßnahmen der Innenentwicklung (s. Seite 25 ff.),
7. energetische Erneuerungen der sozialen Infrastruktur in den Kommunen (s. Seite 28 ff).

Rechtliche Grundlagen dieser Finanzhilfen sind die Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen an die Länder nach Art. 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen 2008 (VV Städtebauförderung 2008) sowie zum Investitionspakt 2008 (VV InvP 2008).

Darüber hinaus können für städtebauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden:

- Kredite aus dem Infrastrukturprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und aus weiteren KfW-Programmen (s. Seite 30 ff.)
- steuerliche Vergünstigungen für die Erhaltung von Gebäuden in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und von Baudenkmalen (s. Seite 33 ff.)

1. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

1.1 Zweck der Förderung

Die städtebauliche Erneuerung soll die Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden und die Verbesserung des Wohnumfelds in den Städten und Gemeinden ermöglichen sowie die Innenstädte und Stadtteilzentren revitalisieren. Deshalb sind städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eine wichtige kommunal-politische Aufgabe von hohem Stellenwert. Ohne die finanzielle Unterstützung des Bundes und der Länder könnten die Städte und Gemeinden diese Aufgabe nicht bewältigen. Der Bund beteiligt sich mit Finanzhilfen an die Länder gemäß Art. 104 b des Grundgesetzes (GG) i.V.m. §§ 164 a und 164 b Baugesetzbuch (BauGB). Die Länder reichen die Bundesmittel gemeinsam mit den Landesmitteln an die einzelnen Gemeinden weiter.

Derzeit werden in diesem Programm in den neuen Bundesländern 534 und in den alten Bundesländern 488 Maßnahmen (Gebiete) gefördert.

1.2 Gegenstand der Förderung

Die Finanzhilfen des Bundes zur Städtebauförderung müssen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) eingesetzt werden. Die Einzelheiten ergeben sich für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen aus §§ 136 bis 164b BauGB und für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen aus §§ 165 bis 171 BauGB. Fördergegenstand ist jeweils die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme i.S. des Baugesetzbuchs als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Bestandteil der Gesamtmaßnahme können danach entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sein:

- a) Vorbereitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
z.B. vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planungen, Sozialplan, einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor förmlicher Gebietsfestlegung
(§§ 140 ff. und 165 ff. BauGB);
- b) Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
(§§ 146 ff. und 165 ff. BauGB):
- Ordnungsmaßnahmen
- Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
 - Umzug von Bewohnern und Betrieben,
 - Freilegung von Grundstücken,
 - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
 - sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können (z.B. Entschädigungen, Härteausgleich)
- Baumaßnahmen
- Modernisierung und Instandsetzung,
 - Neubau und Ersatzbau von Wohnungen,
 - Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
 - Verlagerung oder Änderung von Betrieben,
 - sonstige Baumaßnahmen, deren zügige und zweckmäßige Durchführung durch den Eigentümer nicht gewährleistet ist;
- c) Leistungen von Sanierungs- und Entwicklungsträgern sowie anderen Beauftragten.

Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen kann auch der Stadtumbau sein. Die Mittel können eingesetzt werden, um zur Lösung der städtebaulichen Probleme beizutragen, die sich aus dem Leerstand von Wohnungen ergeben, soweit er eine Funktionsschwäche (im Sinne von § 136 BauGB) darstellt. Dazu kann auch der teilweise oder vollständige Rückbau von Gebäuden gehören.

Die Mittel können insbesondere eingesetzt werden zur Erarbeitung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten gemäß § 171b BauGB, soweit diese zur Vorbereitung (vgl. § 141 BauGB) des notwendigen Stadtumbaus im geförderten Gebiet aufgestellt werden. Die städtebaulichen Entwicklungskonzepte sollen Untersuchungen für den Verflechtungsbereich (i. S. von § 136 Abs. 2 BauGB) über die zu erwartende künftige Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage einbeziehen.

Die Mittel können auch eingesetzt werden für innenstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwand beim Bau oder der Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen, innenstadt- oder stadtteilverträgliches Gewerbe.

Bundesmitten, welche die neuen Länder nicht für die Fördergebiete in Anspruch nehmen, können nach Maßgabe der in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung festgelegten Bedingungen für die Erhaltung von das Ortsbild prägenden Bauwerken eingesetzt werden. Gleiches gilt für Mittel, die von anderen Ländern nicht in Anspruch genommen werden und neuen Ländern im Wege der Umverteilung zugeteilt werden. 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. (Anmerkung: Eine gleiche Regelung gilt für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“).

1.3 Förderhöhe

Der Bund stellt den Ländern 2008 für die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Städten und Dörfern Finanzhilfen in Höhe von rund 122 Millionen € (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung.

Die Finanzhilfen werden wie folgt aufgeteilt:

Land	i.v.H.	T€
------	--------	----

neue Länder:

Berlin (Ostteil)	8,067	4.921
Brandenburg	17,221	10.505
Mecklenburg-Vorpommern	11,691	7.131
Sachsen	30,142	18.387
Sachsen-Anhalt	17,147	10.460
Thüringen	15,732	9.596
Insgesamt	100,000	61.000

alte Länder:

Baden-Württemberg	15,537	9.478
Bayern	18,332	11.182
Berlin (Westteil)	3,634	2.217
Bremen	1,040	634
Hamburg	2,663	1.624
Hessen	8,890	5.423
Niedersachsen	11,706	7.141
Nordrhein-Westfalen	26,446	16.132
Rheinland-Pfalz	5,957	3.634
Saarland	1,562	953
Schleswig-Holstein	4,233	2.582
Insgesamt	100,000	61.000

Insgesamt (alle Länder)		122.000
--------------------------------	--	----------------

Der Bund kann bis zu 0,2 v.H. seiner Finanzhilfen für Forschungsvorhaben in Anspruch nehmen, die zum Ziel haben, die Effizienz der Programme sowie Erkenntnisse aus geförderten Maßnahmen für andere Fördergebiete nutzbar zu machen.

1.4 Art und Umfang der Förderung

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderungsfähigen Kosten städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit einem Drittel. Die anderen zwei Drittel müssen Land und Gemeinde aufbringen. Die Aufteilung der Mittel im Verhältnis Land - Gemeinde ist Sache der Länder.

...

Die Gemeinden erhalten die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder als Zuschuss. Die Gemeinden können den einzelnen Eigentümern/Investoren mit den Fördermitteln Zuschüsse oder Darlehen gewähren.

Förderfähig sind die unrentierlichen Kosten. Das sind die durch sanierungsbedingte Einnahmen oder auf sonstige Weise nicht gedeckten Ausgaben. Die unrentierlichen Kosten werden häufig pauschal festgelegt, z.B. als Prozentanteil der notwendigen Kosten.

Näheres bestimmen die Förderrichtlinien der Länder.

1.5 Antragsberechtigte und Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden. Der Antrag ist bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium oder einer von ihm beauftragten Behörde (z. B. Regierungspräsidium, Landesverwaltungsamt) zu stellen.

Die Anschriften der Ministerien sowie der Senatsverwaltungen in den Ländern sind im Abschnitt 9 dieses Merkblattes aufgeführt.

Wurde eine Stadt oder Gemeinde in das Förderprogramm aufgenommen, so können Eigentümer/ Investoren, die im Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ein förderfähiges Vorhaben durchführen wollen, bei der Stadt oder Gemeinde eine Förderung beantragen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

2. Städtebaulicher Denkmalschutz (nur neue Länder)

2.1 Zweck der Förderung

Auf der Grundlage von Artikel 104 b des Grundgesetzes beteiligt sich der Bund an der Finanzierung von Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes zur Erhaltung historischer Stadtkerne in den neuen Ländern.

Die Finanzhilfen werden eingesetzt in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungssatzung (gemäß § 172 BauGB).

Maßnahmen in Erhaltungsgebieten außerhalb der historischen Stadtkerne können nur ausnahmsweise und im Einvernehmen zwischen Bund und Land nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung in das Förderungsprogramm

aufgenommen werden. Zur Zeit werden 177 Städte der neuen Länder gefördert.

Zur Begleitung des Förderungsprogramms hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine "Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz" berufen, welche die geförderten Städte, die Länder und das Bundesministerium in Sachfragen berät.

2.2 Gegenstand der Förderung

Die Finanzhilfen für den Städtebaulichen Denkmalschutz werden eingesetzt für Vorhaben, die in ihrer Struktur und Funktion bedrohte historische Stadtkerne mit denkmalwertem Bausubstanz auf breiter Grundlage sichern und erhalten. Dazu gehören:

- 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 mit Zustimmung des Landes,
- der innenstadtbedingte Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe sowie
- die Leistungen von Sanierungsträgern, Sanierungs- sowie anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen.

Bundemittel, welche die Länder nicht für die Fördergebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes in Anspruch nehmen, können nach Maßgabe der in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung festgelegten Bedingungen für die Erhaltung von das Ortsbild prägenden Bauwerken eingesetzt werden. Gleiches gilt für Mittel, die von anderen Ländern nicht in Anspruch genommen werden und neuen Ländern im Wege der Umverteilung zugeteilt werden. 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 (gleiche Regelung wie im Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“).

2.3 Förderhöhe

Im Jahr 2008 stellt der Bund den neuen Ländern und Berlin (für den Ostteil der Stadt) für Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes Finanzhilfen in Höhe 90 Millionen € (Verpflichtungsrahmen) bereit.

Diese Finanzhilfen wurden wie folgt verteilt:

Land	i.v.H.	T€
Berlin-Ost	8,067	7.260
Brandenburg	17,221	15.499
Mecklenburg-Vorpommern	11,691	10.522
Sachsen	30,124	27.128
Sachsen-Anhalt	17,147	15.432
Thüringen	15,732	14.159
Insgesamt	100,000	90.000

Der Bund kann bis zu 0,2 v.H. seiner Finanzhilfen für Forschungsvorhaben in Anspruch nehmen, die zum Ziel haben, die Effizienz der Programme sowie Erkenntnisse aus geförderten Maßnahmen für andere Fördergebiete nutzbar zu machen.

Von 1991 bis 2008 hat der Bund bereits über 1,67 Milliarden € für das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zur Verfügung gestellt.

2.4 Art und Umfang der Förderung

Der Bund beteiligt sich am Programm Städtebaulicher Denkmalschutz an der Finanzierung förderfähiger Kosten mit 40 v.H. Die Länder verpflichten sich zu einer Beteiligung an der Finanzierung förderfähiger Kosten mindestens in derselben Höhe. Damit reduziert sich der Eigenanteil der Gemeinden auf 20 v.H. der förderfähigen Kosten. Insgesamt stellen Bund, Länder und Gemeinden im Programmjahr 2008 somit rund 225 Millionen € bereit.

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

Förderfähig sind die unrentierlichen Kosten der Maßnahmen (Näheres zu diesem Begriff unter Ziff. 1.4).

Weiteres ergeben die Förderrichtlinien der Länder.

2.5 Antragsberechtigte und Antragsverfahren

Die in diesem Programm geförderten Städte haben Bund und Länder gemeinsam ausgewählt. In den geförderten Städten können Investoren/Eigentümer, die in dem Erhaltungsgebiet ein förderfähiges Vorhaben durchführen wollen, bei der Stadt eine Förderung beantragen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Ergänzende Informationen sowie aktuelle Hinweise zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sind im Internet unter www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de zu finden. Dabei handelt es sich um das Internetportal der vom Bund zur Begleitung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz eingerichteten Bundestransferstelle.

3. Stadtumbau Ost

Zur Minderung des von der Expertenkommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern" festgestellten hohen Wohnungsleerstands und zur Aufwertung der Städte als Wohn- und Wirtschaftstandort stellt der Bund den neuen Ländern sowie Berlin (für den Ostteil der Stadt) in insgesamt acht Jahren Finanzhilfen in Höhe von ca. 1,0 Milliarde € (Verpflichtungsrahmen) für Zuschüsse zu Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zur Verfügung.

3.1 Zweck der Förderung

Ziel der Förderung sind attraktive Städte und Gemeinden und die Stabilisierung der Wohnungsmärkte. Das Programm hilft Kommunen und Wohnungswirtschaft gleichermaßen, den Folgen der Leerstände zu begegnen. Es dient insbesondere der

- Förderung von Investitionen in die Aufwertung der Innenstädte und der von Schrumpfungprozessen betroffenen Stadtquartiere. Dabei sollen auch Chancen für mehr Lebensqualität durch Verringerung der Wohnungsdichte genutzt werden.

...

- Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte durch Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohngebäude; Rückbaumaßnahmen sind dabei als Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Stadt und der Wohnquartiere anzusehen.

Der Bund beteiligt sich am Stadtumbau mit Finanzhilfen an die Länder gem. Art. 104 b des Grundgesetzes (GG) i.V.m. § 171 b Abs. 4 BauGB.

Die Länder reichen die Bundesmittel gemeinsam mit den Landesmitteln an die einzelnen Gemeinden weiter.

Bislang wurden 365 Gemeinden mit mehr als 780 Maßnahmen in das Programm aufgenommen.

3.2 Gegenstand der Förderung

Förderungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Das städtebauliche Entwicklungskonzept legt auf der Basis von Aussagen über die zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnachfrage und zum städtebaulichen Leitbild, die sich in der Regel auf das gesamte Gemeindegebiet und – wenn möglich – auch auf den Verflechtungsbereich beziehen, die im Stadtumbaugebiet durchzuführenden Vorhaben fest. Die räumliche Festlegung der Fördergebiete erfolgt als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB. Sie kann auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für:

- den Rückbau von Wohnungen,
- die Aufwertung von Stadtquartieren,
- die Rückführung der städtischen Infrastruktur,
- die Sicherung von vor 1949 errichteten das Stadtbild prägenden Gebäuden.

Der Rückbau von Wohnungen betrifft leerstehende, dauerhaft nicht mehr nachgefragte Wohngebäude oder Wohngebäudeteile. Die Mittel können eingesetzt werden für Aufwendungen zur Freimachung von Wohnungen, für den Rückbau unmittelbar (Abrisskosten) sowie für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung.

Der Rückbau von vor 1919 errichteten Vorderhäusern oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden ist grundsätzlich nicht förderfähig. Ebenfalls nicht förderfähig ist der Rückbau von denkmalgeschützten Gebäuden.

Zur Aufwertung gehören:

- die Erarbeitung oder Fortschreibung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung;
- die Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes;
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen sowie von Brachflächen;
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich 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 das Stadtbild prägenden Gebäuden;
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind;
- Leistungen von Beauftragten.

Die Mittel für Aufwertungsmaßnahmen können auch eingesetzt werden für innenstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwand beim Bau oder der Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen, innenstadt- oder stadtteilverträgliches Gewerbe.

Die Rückführung der städtischen Infrastruktur bezieht sich sowohl auf soziale Einrichtungen, wie z. B. Kindergärten und Schulen, als auch auf die stadumbaubedingte Rückführung der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung, wie z. B. Leitungsnetze. Förderfähig sind auch Vorhaben, die auf Grund des Stadtumbaus erforderlich sind, um die Funktionsfähigkeit zu sichern. Um beim Stadtumbau Kosten für die Rückführung der technischen Infrastruktur gering zu halten bzw. zu vermeiden, sind die Ver- und Entsorgungsunternehmen an der Erarbeitung und Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte zu beteiligen.

Sicherungsmaßnahmen können an von vor 1949 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäusern) und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden auch ohne kommunalen Eigenanteil gefördert werden. Der Anteil der dafür einge-

setzten Bundesmittel an den Bundesfinanzhilfen, die das Land im Programmjahr 2008 für den Stadtumbau Ost erhält, kann bis zu 15 v.H. betragen.

3.3 Förderhöhe

Der Bund stellt den neuen Ländern im Jahr 2008 insgesamt rund 105 Millionen € (104,792 Millionen €) für den Stadtumbau zur Verfügung, 15 Mio. € mehr als nach der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

Die Finanzhilfen sind dabei wie folgt auf die Länder aufgeteilt worden:

Land	Stadtumbau Ost Rückbau/Aufwertung			
	i. v. H.	ursprüngliche Bundesmittel T€	zusätzliche Bundesmittel T€	Insgesamt T€
Berlin für dessen Ostteil	8,067	7.244	1.210	8.454
Brandenburg	17,221	15.463	2.583	18.046
Mecklenburg-Vorpommern	11,691	10.498	1.754	12.252
Sachsen	30,142	27.065	4.521	31.586
Sachsen-Anhalt	17,147	15.397	2.572	17.969
Thüringen	15,732	14.126	2.360	16.486
Insgesamt	100,000	89.793	15.000	104.793

Der Bund kann bis zu 0,2 v.H. seiner Finanzhilfen für Forschungsvorhaben in Anspruch nehmen, die zum Ziel haben, die Effizienz der Programme sowie Erkenntnisse aus geförderten Maßnahmen für andere Fördergebiete nutzbar zu machen.

Mindestens 50 v.H. der Bundesmittel sind grundsätzlich für die Förderung der Aufwertung bestimmt, um die Attraktivität der Städte zu erhöhen. So sollen z.B. die Innenstädte und innenstadtnahen Quartiere familienfreundlicher gestaltet werden, indem auf leerstehenden Flächen Spielplätze und Grünanlagen entstehen. Diese Vorgabe muss nicht bei jeder einzelnen Maßnahme eingehalten werden, es genügt die Beachtung auf Landesebene.

Die zusätzlichen Bundesmittel in Höhe von 15 Mio. € sind für die Rückführung der städtischen Infrastruktur in den Fördergebieten bestimmt. Sie sind mindestens zur Hälfte dafür einzusetzen, im Übrigen für Maßnahmen der Aufwertung.

3.4 Art und Umfang der Förderung

Der Anteil des Bundes an der Förderung ist unterschiedlich:

Bei der Aufwertung von Stadtquartieren beteiligt sich der Bund an der Finanzierung mit einem Drittel an den förderfähigen Kosten. Die übrigen zwei Drittel sind vom Land und der Gemeinde aufzubringen (siehe dazu auch Pkt. 1.4).

Beim Rückbau von Wohnungen und bei der Rückführung der technischen Infrastruktur beträgt der Bundesanteil bis zu 50 v.H. des Förderungsaufwandes; den übrigen Förderaufwand trägt das Land, so dass die Gemeinden keinen Eigenanteil leisten.

Das gleiche gilt für Sicherungsmaßnahmen an vor 1949 errichteten Vorderhäusern oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden.

Der Gemeinde werden die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder für den Stadtumbau als Zuschuss gewährt, den sie, soweit sie nicht selbst Maßnahmenträger ist, an die Eigentümer/ Investoren weiter gibt (siehe Pkt. 3.5):

- a) Beim Rückbau von Wohnungen richtet sich der Zuschuss nach den Quadratmetern der rückgebauten Wohnfläche. Dafür kann das Land auch einen Pauschalbetrag festlegen. Der Bund beteiligt sich mit bis zu 25,- € je Quadratmeter bei Gebäuden mit weniger als sieben Geschossen und mit bis zu 30,- € je Quadratmeter bei Gebäuden ab sieben Geschossen. Ausnahmen sind nur nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung zulässig.

Hinweis: Die Gewährung von Zuschüssen zum Rückbau setzt den Verzicht des Grundstückseigentümers auf mögliche planungsschadensrechtliche Entschädigungsansprüche im Rahmen der Aufwertung von Stadtquartieren voraus. Leistungen an Eigentümer, die den Wert rückgebauter Gebäude oder Gebäudeteile ausgleichen sollen, sind nicht förderfähig.

- b) Bei der Rückführung der städtischen Infrastruktur beträgt der Zuschuss grundsätzlich bis zu 50 Prozent der Kosten des Vorhabens.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur kann für die Herrichtung eines Gebäudes für eine neue Nutzung oder zu den Kosten des unvermeidbaren Rückbaus ein Zuschuss von bis zu 90 Prozent gewährt werden (Bundesanteil bis zu 45 Prozent).

- c) Bei der Aufwertung wird ein Zuschuss zu den unrentierlichen Kosten gewährt. Das sind die durch sanierungsbedingte Einnahmen oder auf sonstige Weise nicht gedeckten Ausgaben. Über die Höhe des Zuschusses an die Eigentümer/Investoren entscheidet im Einzelfall die Gemeinde.

Näheres bestimmen die Förderrichtlinien der Länder.

3.5 Antragsberechtigte und Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden. Der Antrag ist bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium oder einer von ihm beauftragten Behörde (z. B. Regierungspräsidium, Landesverwaltungsamt) zu stellen. Die Anschriften der Ministerien und der Berliner Senatsverwaltung sind im Abschnitt 9 dieses Merkblattes aufgeführt.

Wurde eine Stadt oder Gemeinde in das Förderprogramm aufgenommen, so können Eigentümer/ Investoren, insbesondere Wohnungseigentümer, die im Fördergebiet ein förderfähiges Vorhaben durchführen wollen, bei der Stadt oder Gemeinde eine Förderung beantragen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Ergänzende Informationen sowie aktuelle Hinweise zum Programm Stadtumbau Ost sind im Internet unter www.stadtumbau-ost.info zu finden. Dabei handelt es sich um das Internetportal der vom Bund zur Begleitung des Programms Stadtumbau Ost eingerichteten Bundestransferstelle.

4. Stadtumbau West

Wirtschaftlicher Strukturwandel, rückläufige Bevölkerungszahlen, Wohnungsleerstände, hohe Arbeitslosenquoten und veränderte Zusammensetzungen der Bevölkerung verursachen auch in den alten Ländern zunehmend städtebauliche Probleme. Um die Städte und Gemeinden bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen zu unterstützen, startete die Bundesregierung im Jahr 2004 das Programm Stadtumbau West mit

Bundesfinanzhilfen in Höhe von 40 Millionen €. 2008 betragen die Bundesmittel insgesamt 58 Millionen €. Mit dem Programm will der Bund die Städte in den alten Ländern veranlassen, sich frühzeitig auf die notwendigen Anpassungsprozesse einzustellen.

Das Programm Stadtumbau West soll auch vorbeugend eingesetzt werden, um zu vermeiden, dass künftig Wohnungen im Westen Deutschlands wegen Leerstands in einem Umfang zurückgebaut werden müssen, wie das heute in den neuen Ländern notwendig ist. Das Programm soll darüber hinaus ermöglichen, Neubaugebiete der 1950er bis 1970er Jahre an die heutigen Anforderungen anzupassen sowie die Konversion industrieller und militärischer Liegenschaften zu unterstützen.

Das Programm wurde durch 16 Pilotprojekte im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) vorbereitet, die auf der Grundlage von Ländervorschlägen ausgewählt wurden. Für die Modellvorhaben stellte die Bundesregierung insgesamt 30 Millionen € (Verpflichtungsrahmen) bereit. Die Länder und Gemeinden beteiligten sich an der Finanzierung. Nähere Informationen zu den Pilotprojekten sind im Internet unter www.stadtumbauwest.de zu finden.

4.1 Zweck der Förderung

Die Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Der Bund beteiligt sich am Stadtumbau mit Finanzhilfen an die Länder gemäß Art. 104 b des Grundgesetzes (GG). Die Länder reichen die Bundesmittel gemeinsam mit den Landesmitteln an die einzelnen Gemeinden weiter. Derzeit werden im Bundesprogramm 235 Gemeinden mit mehr als 200 Maßnahmen gefördert.

4.2 Gegenstand der Förderung

Förderungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet schriftlich und zeichnerisch dargestellt sind. Das Konzept soll räumlich und sachlich die Aspekte umfassen, welche für die Stadtumbaumaßnahme im Fördergebiet sowie für die Auswirkungen und die Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme auf und für das übrige Stadtgebiet sowie die Stadtentwicklung insgesamt bedeutsam sind.

Die Bundesfinanzhilfen können eingesetzt werden für:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung;
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Verkehrs-, Industrie- oder Militärbrachen;
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen;
- die 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 das Stadtbild prägenden Gebäuden;
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur;
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen;
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind;
- Leistungen von Beauftragten.

Der Gemeinde werden die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder für den Stadtumbau als Zuschuss, den sie, soweit sie nicht selbst Maßnahmenträger ist, an die Eigentümer/ Investoren weiter gibt (siehe Pkt. 3.5), gewährt:

Die Mittel können auch eingesetzt werden für innenstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwand beim Bau oder der Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen, innenstadt- oder stadtteilverträgliches Gewerbe.

Das Fördergebiet ist durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung erfolgt als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB. Sie kann auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB erfolgen.

4.3 Förderhöhe

Der Bund stellt den alten Ländern im Jahr 2008 insgesamt 58 Millionen € für die Förderung von Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung. Diese werden wie folgt auf die einzelnen Länder aufgeteilt:

Land	i.v.H.	T€
Baden-Württemberg	11,688	6.779
Bayern	14,086	8.170
Berlin-West	5,614	3.256
Bremen	1,344	779
Hamburg	1,736	1.007
Hessen	7,983	4.630
Niedersachsen	12,953	7.513
Nordrhein-Westfalen	30,752	17.836
Rheinland-Pfalz	6,008	3.485
Saarland	2,560	1.485
Schleswig-Holstein	5,276	3.060
Insgesamt	100,000	58.000

Der Bund kann bis zu 0,2 v.H. seiner Finanzhilfen für Forschungsvorhaben in Anspruch nehmen, die zum Ziel haben, die Effizienz der Programme sowie Erkenntnisse aus geförderten Maßnahmen für andere Fördergebiete nutzbar zu machen.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung von Maßnahmen zum Stadtumbau West mit einem Drittel der förderfähigen Kosten.

4.4 Antragsberechtigte und Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden. Der Antrag ist bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium oder einer von ihm beauftragten Behörde (z. B. Regierungspräsidium, Landesverwaltungsamt) zu stellen. Die Anschriften der Ministerien sowie der Senatsverwaltungen in den Ländern sind im Abschnitt 9 dieses Merkblattes aufgeführt.

Wurde eine Stadt oder Gemeinde in das Förderprogramm aufgenommen, so können Eigentümer/Investoren, die im Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ein förderfähiges Vorhaben durchführen wollen, bei der Stadt oder Gemeinde eine Förderung beantragen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

5. Soziale Stadt

5.1 Zweck der Förderung

Die Bundesregierung hat 1999 das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt in den alten und neuen Bundesländern auf den Weg gebracht. Es fördert benachteiligte Stadtteile, in denen sich sozioökonomische Benachteiligungen wie hohe Arbeitslosigkeit und niedriges Bildungsniveau mit städtebaulichen Defiziten, etwa unzureichende soziale und kulturelle Infrastruktur, und Problemen des Zusammenlebens verschiedener Bevölkerungsgruppen überlagern. In Ergänzung der klassischen Städtebauförderung soll es daher nicht nur den baulichen Zustand dieser Stadtteile verbessern, sondern auch die sozialen Lebensbedingungen ihrer Bewohner. Ziel ist, durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen die Stadtteile zu stabilisieren und dort die Lebensqualität wiederherzustellen, zu erhalten und zu verbessern.

Bislang wurden 498 Maßnahmen in 314 Gemeinden in das Bund-Länder-Programm aufgenommen.

5.2 Gegenstand der Förderung

Das Programm Soziale Stadt ist ein Investitionsprogramm. Die mit den Mitteln des Programms geförderten Investitionen sollen jedoch durch Maßnahmen ergänzt werden, die

...

überwiegend in anderen Programmen oder Initiativen gefördert werden (Siehe Bündelung mit anderen Programmen unter 5.4).

Die Finanzhilfen des Programms Soziale Stadt werden auf der Grundlage von Art. 104 b GG für Investitionen im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen zur innovativen, nachhaltigen Stadtentwicklung eingesetzt. Dazu zählen insbesondere folgende *Maßnahmegruppen*:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten
- Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung des Angebots an bedarfsgerechten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten
- Maßnahmen für eine sichere Stadt
- Umweltentlastung
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Wohnumfeldverbesserung
- Stadtteilkultur
- Freizeit.

Gegenstand der Förderung sind beispielsweise Maßnahmen in den Bereichen Bürgermitwirkung, Stadtteilleben, Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung, Quartierszentren, soziale, kulturelle und bildungsbezogene Infrastruktur, Wohnen, Wohnumfeld und Ökologie sowie das vor Ort tätige Quartiersmanagement.

Ein Teil der Mittel kann auch für Modellvorhaben mit erweitertem Förderspektrum im sozialen Bereich eingesetzt werden (Näheres unter 5.5).

Zur Unterstützung der Gemeinden bei der Umsetzung des Programms hat die Bauministerkonferenz den „Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative 'Soziale Stadt'“ veröffentlicht.

5.3 Förderhöhe

Im Jahr 2008 stellt der Bund Finanzhilfen von insgesamt 90 Millionen € (Verpflichtungsrahmen) für Maßnahmen der Sozialen Stadt zur Verfügung.

Die Finanzhilfen des Bundes sind wie folgt auf die Länder verteilt worden:

Land	i.v.H.	T€
Baden-Württemberg	12,010	10.809
Bayern	13,768	12.392
Berlin	5,267	4.740
Brandenburg	3,385	3.047
Bremen	0,945	850
Hamburg	2,312	2.080
Hessen	7,277	6.549
Mecklenburg-Vorpommern	2,335	2.101
Niedersachsen	9,241	8.317
Nordrhein-Westfalen	22,457	20.212
Rheinland-Pfalz	4,509	4.058
Saarland	1,236	1.112
Sachsen	5,758	5.183
Sachsen-Anhalt	3,352	3.016
Schleswig-Holstein	3,234	2.911
Thüringen	2,914	2.623
Insgesamt	100,000	90.000

Der Bund kann bis zu 0,2 v.H. seiner Finanzhilfen für Forschungsvorhaben in Anspruch nehmen, die zum Ziel haben, die Effizienz der Programme sowie Erkenntnisse aus geförderten Maßnahmen für andere Fördergebiete nutzbar zu machen.

In den Jahren 1999 bis 2007 stellte der Bund für die Soziale Stadt insgesamt ca. 695 Millionen € bereit.

5.4 Bündelung mit anderen Programmen

Die Programmmittel allein können nicht alle Maßnahmen des integrierten Handlungsansatzes abdecken; das gilt vor allem für ergänzende Maßnahmen im sozial-integrativen Bereich, die ein wichtiger Bestandteil des Programms Soziale Stadt sind. Deshalb ist die Soziale Stadt auf ressortübergreifende Zusammenarbeit und Bündelung mit Programmen aus anderen Politikbereichen auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene angelegt, auch um Synergieeffekte zu nutzen.

...

Schwerpunkte der Bündelung mit anderen Förderprogrammen sind insbesondere:

- die Integration von Migrantinnen und Migranten
- die Stärkung der lokalen Ökonomie
- die Bildung im Stadtteil
- die Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit
- die Gesundheitsprävention.

Zudem sollen neue Wege der Finanzierung, der Nutzung privater Unternehmensinitiativen und des Einsatzes privaten Kapitals erschlossen werden.

5.5 Modellvorhaben

Um die über bauliche Investitionen hinausgehenden Ziele der Sozialen Stadt zusätzlich zu unterstützen, gibt es seit 2006 das Instrument der Modellvorhaben. Von den Bundesmitteln für die Soziale Stadt 2008 dürfen 20 Millionen € „auch für Modellvorhaben in den Gebieten der Sozialen Stadt und dann auch für Zwecke wie Spracherwerb, Verbesserung von Schul- und Bildungsabschlüssen, Betreuung von Jugendlichen in der Freizeit sowie im Bereich der lokalen Ökonomie wie Gründerzentren eingesetzt werden“ (siehe Art. 8 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung – Städtebauförderung 2008).

Förderfähig sind dabei Vorhaben, die die Ziele des integrierten Entwicklungskonzeptes unterstützen und ohne die Förderung nicht oder nicht im vorgesehenen Umfang verwirklicht werden könnten. Die Verteilung der Fördermittel durch die Länder soll wettbewerbsorientiert erfolgen und vorrangig Vorhaben berücksichtigen, bei denen tragfähige Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren gebildet werden, die weitere Mittel oder Arbeitskraft einbringen. Die Beiträge der Partner können als kommunaler Eigenanteil anerkannt werden. Die Bundesmittel können auch für die Erarbeitung verbindlicher Konzepte und Absprachen der Gemeinden eingesetzt werden, welche die Grundlage für die Förderung einzelner Modellvorhaben schaffen sollen.

5.6 Art und Umfang der Förderung

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten in den Programmgebieten der Sozialen Stadt mit einem Drittel. Die anderen zwei Drittel haben Länder und Gemeinden aufzubringen. Die Aufteilung der Mittel im Verhältnis Land-Gemeinden obliegt den Ländern.

...

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.

5.7 Antragsberechtigte und Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden. Der Antrag ist bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium/Senatsverwaltung oder einer von ihm/ihr beauftragten Behörde (z. B. Regierungspräsidium, Landesverwaltungsamt) zu stellen. Die Anschriften der Ministerien/Senatsverwaltungen in den Ländern sind im Abschnitt 9 dieses Merkblattes aufgeführt.

Wurde eine Stadt oder Gemeinde in das Förderprogramm aufgenommen, so können Eigentümer oder sonstige Projektträger, die im Programmgebiet ein förderfähiges Vorhaben durchführen wollen, bei der Stadt oder Gemeinde eine Förderung beantragen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Ergänzende Informationen sowie aktuelle Hinweise zum Programm Soziale Stadt sind im Internet unter www.sozialestadt.de zu finden. Dabei handelt es sich um das Internetportal der vom Bund zur Begleitung des Programms eingesetzten Bundestransferstelle.

5.8 Ergänzende ESF-Bundesprogramme

Um arbeitsmarktbezogene Förderschwerpunkte in den Programmgebieten der Sozialen Stadt zusätzlich gezielt zu unterstützen, hat der Bund Ende 2006 das Sonderprogramm „Beschäftigung, Bildung und Teilhabe vor Ort“ ausgeschrieben, mit dem Ziel der

- Integration von Langzeitarbeitslosen in den Arbeitsmarkt
- Integration von Jugendlichen - insbesondere auch mit Migrationshintergrund - in eine Ausbildung und in den Arbeitsmarkt ("Fit machen für Ausbildung und Arbeit")
- Stärkung der lokalen Ökonomie - auch der ethnischen Ökonomie - mit Blick auf die Schaffung von Ausbildungsplätzen
- Förderung von sozialer Integration und Stärkung der Zivilgesellschaft sowie des Gemeinwesens in Städten und Gemeinden

Das aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) der vergangenen Interventionsperiode (bis zu 12 Millionen €) und des Bundes (5 Millionen €) finanzierte Programm endet am 30.09.2008 (nähere Informationen unter www.bmvbs.de).

Dieser erfolgreiche Förderansatz wird durch das Nachfolgeprogramm „Soziale Stadt – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“ in der neuen EU-Interventionsperiode von 2008 – 2015 fortgeführt. Für die Programmumsetzung stehen 104 Millionen € des ESF und 60 Millionen € des Bundes zur Verfügung. Vorgesehen sind zwei Förderrunden mit jeweils bis zu vierjähriger Förderung (nähere Informationen unter www.biwaq.de).

6. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Innenentwicklung)

6.1 Zweck der Förderung

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.

6.2 Gegenstand der Förderung

Die Finanzhilfen des Bundes werden eingesetzt 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 (vgl. hierzu § 138 BauGB) sowie Immobilien und Standortgemeinschaften,
- Teilfinanzierung von Verfügungsfonds (siehe Art. 11 Abs. 3 der Verwaltungsvereinbarung- Städtebauförderung 2008).

6.3 Förderhöhe

Im Jahr 2008 stellt der Bund Finanzhilfen von insgesamt 40 Millionen € für die Förderung der Innenentwicklung zur Verfügung. Diese werde wie folgt auf die einzelnen Länder aufgeteilt:

Land	i.v.H.	T€
Baden-Württemberg	12,010	4.804
Bayern	13,768	5.507
Berlin	5,267	2.107
Brandenburg	3,385	1.354
Bremen	0,945	378
Hamburg	2,312	925
Hessen	7,277	2.911
Mecklenburg-Vorpommern	2,335	934
Niedersachsen	9,241	3.696
Nordrhein-Westfalen	22,457	8.983
Rheinland-Pfalz	4,509	1.803
Saarland	1,236	494
Sachsen	5,758	2.303
Sachsen-Anhalt	3,352	1.341
Schleswig-Holstein	3,234	1.294
Thüringen	2,914	1.166
Insgesamt	100,000	40.000

Der Bund kann bis zu 0,2 v.H. seiner Finanzhilfen für Forschungsvorhaben in Anspruch nehmen, die zum Ziel haben, die Effizienz der Programme sowie Erkenntnisse aus geförderten Maßnahmen für andere Fördergebiete nutzbar zu machen.

6.4 Art und Umfang der Förderhöhe

Die Laufzeit des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beträgt acht Jahre. Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung förderungsfähiger Kosten mit einem Drittel. Die anderen zwei Drittel müssen Land und Gemeinde aufbringen (siehe dazu Punkt 1.4).

Über Artikel 2 Abs. 3 Satz 3 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008 hinaus können die Länder bis zu 50 v.H. der Finanzhilfen des Bundes für die Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ im jeweils anderen Bereich einsetzen.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde Fonds einrichten (sog. Verfügungsfonds). Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50 v.H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50 v.H. aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln. Die Mittel aus dem Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen im Sinne des Abschnitts 6.2 eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

6.5 Antragsberechtigte und Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden. Der Antrag ist bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium oder einer von ihm beauftragten Behörde (z. B. Regierungspräsidium, Landesverwaltungsamt) zu stellen. Die Anschriften der Ministerien sowie der Senatsverwaltungen in den Ländern sind im Abschnitt 9 dieses Merkblattes aufgeführt.

Wurde eine Stadt oder Gemeinde in das Förderprogramm aufgenommen, so können Eigentümer/ Investoren, die im Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ein förderfähiges Vorhaben durchführen wollen, bei der Stadt oder Gemeinde eine Förderung beantragen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

7. Investitionspakt zur energetischen Sanierung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen

7.1 Zweck der Förderung

Energieeinsparung und Klimaschutz sowie die Förderung von Bildung und Familie sollen mit der energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur in den Kommunen erreicht werden.

Der Energiebedarf vieler Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Möglichkeiten energetischen Bauens. Durch die Investitionen sollen unmittelbare öffentliche Gebäude sowie auch Gebäude sozialer Träger bzw. Kirchen mit kommunaler Zweckerfüllung in Kommunen mit angespannten Haushaltslagen energetisch modernisiert werden und so der Investitionsstau abgebaut werden.

Förderziel ist es, die Gebäude mindestens auf das Niveau eines Neubaus zu sanieren und die Kosten des Primärenergiebedarfs an fossiler Energie zu mindern, auch durch den Einsatz erneuerbarer Energien. Somit kann ein Beitrag zum Klimaschutz und Energiesparen geleistet und Wissen über diese Themen an Kinder und Jugendliche praktisch vermittelt werden.

7.2 Gegenstand der Förderung

Die Bund stellt den Ländern Finanzmittel zur energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur zu Verfügung. Dazu zählen Gebäude wie z. B. Schulen und Kindertagesstätten, Begegnungseinrichtungen und Mehrzweckhallen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass diese Gebäude, auch angesichts der zu erwartenden demographischen Veränderungen, langfristig als soziale Infrastruktur in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen sind.

Die Gebäude gelten nur als förderfähig, wenn sie sich in einem energetisch nachteiligen Zustand befinden. Dies ist anzunehmen, wenn der Vergleichskennwert der Energieeinsparverordnung um 30% überschritten wird bzw. die Gebäude vor 1990 errichtet und bisher nicht saniert wurden (siehe Art. 4 Abs. 2 Verwaltungsvereinbarung Investitionspakt 2008).

Gegenstand der Förderung sind einzelne Gebäude. Dabei kommen nicht nur Gebäude im kommunalen Eigentum in Betracht, sondern auch Gebäude privater, kirchlicher und gemeinnütziger Träger, sofern diese Gebäude für kommunale Zwecke genutzt werden.

7.3 Förderhöhe

Der Bund stellt den Ländern im Bundeshaushaltsplan 2008 Bundesmittel in Höhe von 200 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) für die energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur in den Kommunen zur Verfügung.

Die Finanzhilfen werden auf die einzelnen Länder wie folgt verteilt:

Land	i.v.H.	T€
Baden-Württemberg	12,688	25.376
Bayern	14,968	29.936
Berlin	4,446	8.892
Brandenburg	3,157	6.314
Bremen	0,849	1.698
Hamburg	2,173	4.346
Hessen	7,259	14.518
Mecklenburg-Vorpommern	2,145	4.290
Niedersachsen	9,557	19.114
Nordrhein-Westfalen	21,593	43.186
Rheinland-Pfalz	4,863	9.726
Saarland	1,275	2.550
Sachsen	5,538	11.076
Sachsen-Anhalt	3,149	6.298
Schleswig-Holstein	3,455	6.910
Thüringen	2,885	5.770
Insgesamt	100,000	200.000

Der Bund kann bis zu 0,2 v.H. seiner Finanzhilfen für Forschungsvorhaben in Anspruch nehmen, die zum Ziel haben, die Effizienz der Programme sowie Erkenntnisse aus geförderten Maßnahmen für andere Fördergebiete nutzbar zu machen.

7.4 Art und Umfang der Förderhöhe

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung förderungsfähiger Kosten mit einem Drittel. Das Land kann in Einzelfällen zulassen, dass Mittel der geförderten Eigentümer als

...

kommunaler Eigenanteil gewertet werden, wenn andernfalls die Investition unterbleibt. Die Gemeinde muss dabei selbst mindestens 10 v.H. der förderfähigen Kosten tragen.

Die Verringerungen des Primär- und Endenergiebedarfs sowie des CO₂-Ausstoßes der zu sanierenden Gebäude sind durch ein Monitoring zu erfassen und dem Bund mitzuteilen (siehe Art. 7 Verwaltungsvereinbarung – Investitionspakt 2008).

7.5 Antragsberechtigte und Antragsverfahren

Gefördert werden können Kommunen in besonders schwieriger Haushaltslage, die bisher wegen kommunaler Aufsichtsbeschränkungen (z. B. hohe Verschuldung) notwendige Investitionen nicht durchführen konnten. Auch können Gebiete gefördert werden, die zurzeit in die Städtebauförderung von Bund und Ländern aufgenommen sind. Gegenstand der Förderung sind einzelne Gebäude, keine städtebaulichen Gesamtmaßnahmen.

Der Antrag ist bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium oder einer von ihm beauftragten Behörde (z. B. Regierungspräsidium, Landesverwaltungsamt) zu stellen. Die Anschriften der Ministerien sowie der Senatsverwaltungen in den Ländern sind im Abschnitt 9 dieses Merkblattes aufgeführt.

8. Weitere Unterstützung des Bundes für die Stadtentwicklung

8.1 KfW-Programme Kommunalkredit, Kommunal Investieren, Sozial Investieren

Diese Programme ermöglichen eine zinsgünstige, langfristige Finanzierung von Maßnahmen zur Verbesserung der kommunalen und sozialen Infrastruktur.

Die Investitionsträger können damit alle Infrastrukturmaßnahmen mitfinanzieren, die der Aufgabenerfüllung von Gebietskörperschaften dienen. Dies sind z. B.:

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- abfallwirtschaftliche Projekte,
- Stadt- und Dorferneuerung, z.B. auch touristische Infrastruktur,
- infrastrukturelle Maßnahmen im Rahmen der Baulanderschließung, einschließlich Aufwendungen für Grunderwerb, die dauerhaft von der Kommune zu tragen sind,

...

- kommunale Verkehrsinfrastruktur inklusive Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV),
- Maßnahmen zur Energieeinsparung und Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger sowie Sanierung bestehender Fernwärmenetze,
- soziale Infrastruktur (Krankenhäuser, Altenpflegeeinrichtungen, Kindergartengebäude).

Eine Kumulierung öffentlicher Fördermittel mit den Krediten dieser Programme ist möglich. Je nach Programm gelten jeweils unterschiedliche Kredithöchstbeträge und Finanzierungsanteile.

8.2 Förderfenster energetische Gebäudesanierung

In einem gesonderten Förderfenster zur energetischen Gebäudesanierung wird die energetische Sanierung von Schulen, Turnhallen, Kindertagesstätten sowie von Gebäuden der Kinder- und Jugendarbeit in kommunaler und gemeinnütziger Trägerschaft durch zinsgünstige Darlehen der KfW gefördert.

Nähere Einzelheiten sind unter den nachfolgend genannten Adressen der KfW zu erfragen. Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze sind der Konditionenübersicht für Investitionskreditprogramme zu entnehmen, die bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt am Main unter der Fax-Nr. (069) 74 31-42 14 abgerufen werden kann; die Antragsformulare sowie das jeweils aktuelle Merkblatt unter der Fax-Nr. (030) 202 64 – 311.

8.3 Weitere KfW – Förderprogramme

Die KfW Förderbank bietet darüber hinaus für private und öffentlich-rechtliche Antragsteller insbesondere im Bereich der Wohnraummodernisierungs- und Energiesparmaßnahmen folgende Programme an, die auch in einem großen Umfang mit einander kombinierbar sind:

- **KfW – CO₂ – Gebäudesanierungsprogramm**
Kredite und Zuschüsse für umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden

...

- **Ökologisch Bauen**

für den Neubau von KfW-Energiesparhäusern 40, 60 und von Passivhäusern sowie für den Einbau von Heiztechnik auf der Basis erneuerbarer Energien in Neubauten

- **Wohnraum Modernisieren**

für einzelne Modernisierungs- und CO₂-Minderungsmaßnahmen an Wohngebäuden im gesamten Bundesgebiet sowie den Rückbau von leer stehenden Mietwohngebäuden in den neuen Ländern und Berlin (Ost)

- **Solarstrom Erzeugen**

für die Errichtung, die Erweiterung und den Erwerb von kleineren Photovoltaik-Anlagen.

- **KfW-Wohneigentumsprogramm**

für Bau, Erwerb oder Modernisierung selbst genutzter Eigenheime oder Eigentumswohnungen, Erwerb von Genossenschaftsanteilen.

ERP- Umwelt- und Energiesparprogramm, KfW-Umweltprogramm – gewerblich genutzte Gebäude

Für Energieeinsparmaßnahmen an **gewerblich** genutzten Gebäuden stellt die KfW langfristige, zinsverbilligte Darlehen aus dem ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm und aus dem KfW-Umweltprogramm zur Verfügung.

Förderanträge sind stets vor Beginn der Baumaßnahme zu stellen.

Als privater Kreditnehmer stellen Sie den Antrag auf einen KfW-Förderkredit bei einem Kreditinstitut Ihrer Wahl. Zuschüsse sind direkt bei der KfW zu beantragen (Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäuser).

Öffentlich rechtliche Kreditnehmer der Investitionsmaßnahme (Gemeinden, Kreise, Gemeindeverbände, Verwaltungsgemeinschaften, Zweckverbände, rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften) stellen ihre Anträge direkt bei der KfW:

KfW Förderbank
Niederlassung Berlin
Charlottenstraße 33/33a
10117 Berlin

Ruf: (030) 202 64 – 0
Fax: (030) 202 64 – 51 88

Ausführliche Informationen erhalten Sie im Internet unter www.kfw-foerderbank.de oder in den Beratungszentren in Berlin, Bonn und Frankfurt am Main:

KfW Förderbank	KfW Förderbank	KfW Förderbank
Behrenstraße 31	Ludwig-Erhardt-Platz 1-3	Bockenheimer Landstr. 104
10117 Berlin	53179 Bonn	60235 Frankfurt a. M.
Ruf: (030) 202 64 – 5050	Ruf: (0228) 831 – 8003	Ruf: (069) 7431 – 3030
Fax: (030) 202 64 – 5445	Fax: (0228) 831 – 7148	Fax: (069) 7431 – 1706

Zusätzlich wurde ein Infocenter eingerichtet, das Sie unter 01801- 335577 bundesweit zum Ortstarif erreichen können, Fax: (069) 7431 – 64355, E-Mail: infocenter@kfw.de.

8.4 Steuerliche Vergünstigungen für Gebäude in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten sowie für Baudenkmäler

Erhöhte Absetzungen für Mietwohngebäude in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten sowie für vermietete Baudenkmale (§§ 7 h, 7 i Einkommenssteuergesetz - EStG):

- vermietete Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten (§ 7 h Abs. 1 Satz 1 EStG): erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten (für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren,
- vermietete Baudenkmale (§ 7 i Abs. 1 Satz 1 EStG): erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten (für Baumaßnahmen, die insb. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren.

Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen gemäß § 10 EStG:

- Aufwendungen für selbstgenutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen oder für selbstgenutzte Baudenkmale können gem. §

10 f Abs. 1 Satz 1 EStG wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden.

9. Anschriften der zuständigen Landesministerien/ Senatsverwaltungen:



Land Baden-Württemberg:

(0711) 123-0

Wirtschaftsministerium
Theodor-Heuss-Straße 4
70174 Stuttgart

Freistaat Bayern:

(089) 2192-0

Bayerisches Staatsministerium des Inneren
Oberste Baubehörde
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Land Berlin:

(030) 9012-0

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Württembergische Straße 6-10
10707 Berlin

Land Brandenburg:

(0331) 866-0

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Land Bremen:

(0421) 361-0

Senator für Bau, Umwelt und Verkehr
Ansgaritorstraße 2
28195 Bremen

Land Hamburg:

(040) 42840-0

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

...

<i>Land Hessen:</i>	(0611) 815-0
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung Kaiser-Friedrich-Ring 75 65185 Wiesbaden	
<i>Land Mecklenburg-Vorpommern:</i>	(0385) 588-0
Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Schlossstraße 6-8 19053 Schwerin	
<i>Land Niedersachsen:</i>	(0511) 120-0
Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2 30159 Hannover	
<i>Land Nordrhein-Westfalen:</i>	(0211) 3843-0
Ministerium für Bauen und Verkehr Jürgensplatz 1 40219 Düsseldorf	
<i>Land Rheinland-Pfalz:</i>	(06131) 16-0
Ministerium des Inneren und für Sport Wallstraße 3 55122 Mainz	
<i>Saarland:</i>	(0681) 501-0
Ministerium für Umwelt Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken	
<i>Freistaat Sachsen:</i>	(0351) 564-0
Sächsisches Staatsministerium des Innern Wilhelm-Buck-Straße 2 01097 Dresden	
<i>Land Sachsen – Anhalt:</i>	(0391) 567-0
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Turmschanzenstraße 30 39114 Magdeburg	

...

Land Schleswig-Holstein:

(0431) 988-0

Ministerium des Inneren
Düsternbrooker Weg 92
24113 Kiel

Freistaat Thüringen:

(0361) 379-0

Ministerium für Bau und Verkehr
des Freistaates Thüringen
Steigerstraße 24
99096 Erfurt

Anmerkung:

Anfragen zum Merkblatt können gerichtet werden an:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Referat SW 21
Krausenstraße 17-20, 10117 Berlin
Ruf: (030) 2008-0