



**Expertengespräch
Künftige Schwerpunkte der
städtebaulichen Sanierung und der
Städtebauförderung in Bayern**



Oberste Baubehörde
im Bayerischen
Staatsministerium
des Innern

Begrüßung

Die Städtebauförderung hat sich in den vergangenen rund 28 Jahren überaus positiv auf die Landes- und Kommunalentwicklung ausgewirkt. In vielen großen und kleinen Städten, in Märkten und Dörfern wurden Innenstädte und Ortskerne aufgewertet und mit neuem Leben erfüllt. Gründerzeitviertel konnten in ihrer charakteristischen kleinteiligen Nutzungsmischung erhalten werden. Viele Bürger retteten und modernisierten mit Hilfe dieses Programms ihre historischen Anwesen. Auch in Mittelfranken ist die Städtebauförderung zu einer festen Größe für die Gemeinden und für die regionale Bauwirtschaft geworden. Von den insgesamt 194 Städten, Märkten und Gemeinden Mittelfrankens sind 104 Gemeinden mit insgesamt 151 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie 85 städtebaulichen Einzelvorhaben im Programm.

Vor dem Hintergrund der sich ändernden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen stehen die Städte und Gemeinden weiterhin vor schwierigen Aufgaben im Bereich der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung. Wenn Bewohner und Arbeitsplätze an den Stadtrand abwandern und sich der Einzelhandel durch die fortschreitende Verlagerung des Konsums auf die „grüne Wiese“ aus den Innenstädten zurückzieht, so hat dies gravierende städtebauliche Auswirkungen. Auch bei der Konversion ehemaliger Flächen des Militärs, der Bahn und von Gewerbe und Industrie – in Mittelfranken sind dies allein rund 1000 Hektar militärische Liegenschaften – benötigen die Gemeinden vielfach die fachliche und finanzielle Unterstützung des Staates. Auch künftig werden daher Stadtsanierung und Städtebauförderung wichtige Instrumente der Landes- und Kommunalentwicklung sein, die eine entsprechende finanzielle Ausstattung benötigen.

Ich freue mich, dass Sie zu diesem Gedankenaustausch nach Ansbach gekommen sind und wünsche dem Expertengespräch einen interessanten Verlauf.

Alfred Richter

Regierungsvizepräsident, Regierung von Mittelfranken

Stadtsanierung und Städtebauförderung sind öffentliche Aufgaben, die seit 1971 gemeinsam von Staat und Kommunen getragen werden. Die vielfältigen Erfolge der städtebaulichen Sanierung in Bayern sind anerkannt. Nach wie vor sind Städte und Gemeinden mit städtebaulichen Problemen und Aufgaben konfrontiert, bei deren Bewältigung die Unterstützung der Städtebauförderung dringend erforderlich ist. Dies belegen die neuen Handlungsfelder der Stadtsanierung wie Brachflächenrecycling ehemaliger Militär-, Bahn- und Gewerbeflächen, die ökologische Bestandserneuerung und die integrierte Stadtteilentwicklung, wie sie das neue Programm „Soziale Stadt“ einfordert, sehr deutlich. Das Besondere Städtebaurecht und das Förderinstrument „Städtebauförderung“ bieten hier vielfältige Ansätze für die Lösung aktueller Stadtentwicklungsprobleme.

Vor dem Hintergrund dieses nach wie vor vielfältigen Aufgabenspektrums ist es notwendig, im Sinne einer Standortbestimmung, Aufgaben und Ziele der Stadtsanierung und der Städtebauförderung kritisch zu reflektieren und zu diskutieren. Eine Verständigung auf grundsätzliche Handlungsschwerpunkte bei der Sanierung von Siedlungen, Stadtquartieren und Ortszentren soll dazu beitragen, auch künftig einen effektiven staatlichen Fördermitteleinsatz zu gewährleisten.

Neue Aufgabenschwerpunkte erfordern neue Gedanken und Strategien. Sie stellen neue Anforderungen an alle Beteiligten. Anregungen und Impulse hierzu erhoffen wir uns aus der Diskussion mit den eingeladenen Experten. Welche Fragen haben wir an die Experten gestellt? Wir erbateneine Einschätzung zur künftigen Bedeutung und den Handlungsfeldern der Städtebauförderung, Vorschläge für eine Stärkung der Städtebauförderung sowie Anregungen für eine Verbesserung der Kooperation der am Sanierungsprozess Beteiligten. Dieses erstmalig durchgeführte Expertengespräch soll dazu beitragen, das Leitbild der Städtebauförderung weiterzuentwickeln und auch weiterzutragen. Wir werden daher die Beiträge in einer Veröffentlichung zusammenfassen.

Ich freue mich auf einen regen Gedankenaustausch. Der Regierung von Mittelfranken danke ich für die vorbildliche organisatorische Unterstützung bei der Vorbereitung der Veranstaltung.

Joachim Paas

Ministerialdirigent, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

28. September 1999
9.30 bis 13.00 Uhr
Ansbach, Regierung von Mittelfranken,
Promenade 27, Saal 210

Moderation
Prof. Dr. Rudolf Schäfer



**Expertengespräch
Künftige Schwerpunkte der
städtebaulichen Sanierung und der
Städtebauförderung in Bayern**

Tagungsprogramm	Begrüßung		Alfred Richter, Regierungsvizepräsident, Regierung von Mittelfranken Joachim Paas, Ministerialdirigent, Leiter der Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
	Einführungsreferat	6	Prof. Dr. Rudolf Schäfer, Forschungsgruppe Stadt und Dorf, Berlin
	Statements		aus Sicht der Kommune:
		24	Herbert Hachtel, Oberbürgermeister, Stadt Rothenburg ob der Tauber
		25	Wolfgang Plattmeier, Bürgermeister, Stadt Hersbruck
		26	Hans-Joachim Schlößl, Leitender Baudirektor, Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Nürnberg
			aus Sicht der Planung:
		28	Horst Biesterfeld, Dipl. Ing. Architekt BDA, München
		30	Jochen Baur, Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner, München
			aus Sicht der Sanierungsträger:
	32	Dr. Richard Gebhardt, Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Vorsitzender des Fachausschusses Städtebau im Verband der Bayerischen Wohnungsunternehmen e.V.	
		aus Sicht der Förderung:	
	34	Andreas Distler, Ministerialrat, Oberste Baubehörde	
	36	Rudolf Fröschl, Baudirektor, Regierung der Oberpfalz	
	Pause		
	Diskussion		mit den Experten und Vertretern der Bewilligungsstellen Städtebauförderung bei den Bezirksregierungen
	Zusammenfassung der Ergebnisse		

Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil der lebendigen Funktionsvielfalt in den Stadt- und Ortszentren. Entsprechend den Zielen der städtebaulichen Sanierung wurde in Ingolstadt ein ehemals von Brachflächen geprägtes Altstadtquartier mit neuem Leben erfüllt: 77 neue Wohnungen, davon 33 behinderten- und altengerechte und 24 Studentenwohnungen bringen neue Bewohner in die Altstadt. Möglich wurde dies durch das beispielhafte Zusammenwirken bei der Bündelung von Fördermitteln aus den Wohnungs- und Städtebauförderungsprogrammen. Bauherr: Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft, Ingolstadt. Architekt: Prof. Andreas Meck, München





Thesen zu den künftigen Handlungsfeldern und Aufgaben der Städtebauförderung

Prof. Dr. Rudolf Schäfer
Forschungsgruppe Stadt und Dorf, TU Berlin

Städtebauförderung als öffentliche Aufgabe

Städtebauförderung ist ein Instrument der städtebaulichen Entwicklung und damit der Stadtentwicklung insgesamt. Ihre Aufgabe ist es, beizutragen, dass die städtischen Räume im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung konkurrenzfähig und lebenswert bleiben. Sie nimmt diese Funktion im Kontext anderer Steuerungsinstrumente und im Zusammenwirken kommunaler, staatlicher und privater Akteure wahr. Städtebauförderung ist unbestritten eine öffentliche Aufgabe. Sie muss als solche gerade in Zeiten knapper Kassen ihre Ziele und ihren Handlungsanspruch kritisch reflektieren. Die Ziele lassen sich – quer zu den inhaltlichen Aufgabenstellungen – benennen. Mit Unterstützung der Städtebauförderung sollen

- verträgliche Standortentscheidungen und Nutzungsstrukturen gewährleistet werden
- Leistungen erbracht werden, die der Markt (so) nicht erbringt; hierzu gehören typische Vorleistungen wie die städtebauliche Planung und Infrastrukturmaßnahmen
- Innovationen durch Pilot- und Demonstrationsvorhaben ermöglicht werden
- Beteiligungsformen zur Aktivierung und gegebenenfalls auch zum „Empowerment“ der privaten Akteure, Betroffenen und der Öffentlichkeit entwickelt werden.

Städtebauförderung im gesamtstädtischen Kontext

Die Fachdebatte der letzten Jahre hat deutlich gemacht, dass die städtebauliche Sanierung mehr denn je in leitbildorientierte gesamtstädtische Konzepte eingebunden sein muss. Leitbildorientierung meint dabei zweierlei: Zum einen sind die Kommunen gefordert, auf der Grundlage ihrer besonderen Rahmenbedingungen und Potentiale ein individuelles Leitbild ihrer Stadtentwicklung zu formulieren. Aus diesem ergibt sich zugleich der Rahmen für die gesamtstädtische Entwicklung wie für Maßnahmen der Städtebauförderung. Zum anderen ist im Zuge dieser individuellen Leitbildformulierung auch eine Auseinandersetzung mit stadtentwicklungspolitischen Leitbildern erforderlich. Hierzu gehören vor allem das umfassende Konzept der Nachhaltigkeit, das auf bestimmte sozialpolitische Problemzonen fokussierende Konzept der „Sozialen Stadt“ und die siedlungsstrukturell ansetzende Debatte über die „Europäische Stadt“ und ihre diskutierten Alternativen wie die „Zwischenstadt“.

Die künftigen Handlungsfelder und Aufgaben der Städtebauförderung werden im Folgenden anhand von drei Bezugspfeln betrachtet:

- Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Probleme in Teilräumen der Städte und Gemeinden
- Eignung oder Modifizierung und Erweiterung des Instrumentariums
- Anforderungen an die Akteure

Die räumlichen Handlungsfelder – die Orte

Innenstädte und Zentren

Die historischen Innenstädte in den westlichen Bundesländern sind nach fast drei Jahrzehnten Städtebauförderung was den Bereich der Substanzschwäche angeht, weitgehend saniert. Zugleich haben dort auch durchwegs Funktionsschwächensanierungen stattgefunden. Beginnend in den 70er Jahren konnte hierdurch eine Wahrnehmung von Zentrenfunktionen ermöglicht werden. Diese Qualitäten der Kernbereiche sehen sich durch die rasante Entwicklung im Einzelhandel und die an den Stadträndern entstandenen und noch entstehenden großflächigen Einzelhandelsangebote zunehmend gefährdet. Die Tendenz zur funktionalen Komplementierung großflächiger Einzelhandelszentren durch Freizeit-, Entertainment- und Dienstleistungsnutzungen verschärft diese Entwicklung weiter.

Die Erosion des Einzelhandelsstandorts Innenstadt zu stoppen ist eine zentrale Aufgabe. Sie ist nur auf der Grundlage umfassender, in sich schlüssiger Strategien erfolgreich anzugehen. Erforderlich ist eine generelle „Innenstadtverträglichkeitsprüfung“ bei allen Planungen und Maßnahmen. Wesentlich sind vor allem flankierende Strategien in potentiellen Konkurrenzräumen. So müssen Nutzungsentwicklungen und Ansiedlungsentscheidungen an den Siedlungsändern innenstadtverträglich sein. Innerstädtisches Wohnen, auch mit Angeboten zur Bildung von Wohneigentum, sind ein weiterer Schwerpunkt.

Ein zweites Aufgabenfeld sind die Bahnhofsbereiche. Ihre Funktion als Tore in die (Innen-)Stadt ist vielfach unzureichend entwickelt. Mit der Privatisierung der Bahn ist tendenziell auch ihr Interesse an attraktiven Zugängen und einer ökonomischen Aufwertung der Bahnhöfe und ihrer Umfelder gewachsen. Dies kann unmittelbar als Beitrag zur Revitalisierung der Innenstädte genutzt werden (Beispiel Bahnhofsumfeldprogramm Brandenburg).

Der ökonomische, technologische und politische Wandel hat den Innenstädten vielfältige Varianten von Konversionsflächen beschert, die neue Optionen der Innenentwicklung – insbesondere für innenstädtisches Wohnen – eröffnen. Diese Flächen sind vielfach stadtstrukturell günstig gelegen und bereits erschlossen; zugleich bedarf ihre Aktivierung aber häufig erheblicher Aufwendungen bei Ordnungsmaßnahmen und Bodenordnung.

Innenstadtnahe Wohngebiete

In den älteren innenstadtnahen Wohngebieten vieler Städte zeigen sich in den letzten Jahren Anzeichen der Entwicklung von Problemquartieren. Ursache ist zumeist eine räumliche Häufung von hoher Arbeitslosigkeit, niedrigem Einkommen, hohem Ausländeranteil und steigender Jugendkriminalität. Städtebauliche Maßnahmen spielen bei der Bewältigung dieser Probleme eher eine flankierende Rolle, sind aber gleichwohl bedeutsam: Wohnumfeldverbesserung, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Schaffung von räumlichen Angeboten für die Freizeitgestaltung von Jugendlichen. Wie im neuen Programm „Soziale Stadt“ formuliert, ist zentrale Aufgabe die Bündelung von bisher sektoralen Aktivitäten und Mitteln der Arbeitsmarktpolitik, der Jugendhilfe, der Kriminalitätsbekämpfung, der Sport-, Freizeit- und Kulturpolitik zu einem integrierten Konzept.

Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit

Ähnliche Probleme wie in den älteren Wohngebieten zeigen sich auch in den Siedlungen der 50er und 70er Jahre. Neben den bereits genannten städtebaulichen Aufgaben ist es hier notwendig, die Nutzungspalette in den als reine Wohngebiete konzipierten Siedlungen zu erweitern. Arbeitsstätten und privatrechtlich organisierte Infrastruktureinrichtungen sind hier als Beispiel (Hamburg-Allermöhe) zu nennen.





Siedlungsränder und „Zwischenstadt“

Die Entwicklung an den Siedlungsrändern wird zunehmend thematisiert. Dabei geht es nicht mehr nur um die klassische Form der Suburbanisierung in Form von Eigenheimgebieten, sondern um neue Cluster von großflächigem Einzelhandel, Urban Entertainment, Sporteinrichtungen und von Dienstleistungsnutzungen. Zu beobachten sind auch „transitorische Räume“, die sich durch schnellen Nutzungswechsel und teilweise chaotische Provisorien auszeichnen.

Wie mit diesen Räumen umgegangen werden soll, ist noch wenig erarbeitet. Bisher überwiegen Strategien der Abwehr und – soweit diese erfolglos bleiben – der Nichtbeachtung. Es ist aber zu fragen, ob sich hier für den Städtebau und die Städtebauförderung Aufgaben des Ordens und auch der qualifizierenden Entwicklung stellen.

Überörtliche und regionale Kooperation

Flächen- und Mittelknappheit und die vielfach überörtlichen Auswirkungen von Standortentscheidungen machen eine überörtliche und regionale Kooperation der Kommunen auch im Bereich städtebaulicher Maßnahmen immer dringlicher. Zumindest eine systematische interkommunale Abstimmung im Vorfeld der förmlichen Planungsabstimmungen nach § 2 BauGB muss erreicht werden. Zu fordern ist auch ein Mehr an Arbeits- und Funktionsteilung zwischen den Gemeinden. Seltener werden Möglichkeiten bestehen, gemeinsame Projekte durchzuführen. Der bundesweite Wettbewerb „Regionen der Zukunft“ hat gezeigt, dass zahlreiche Initiativen auf dem Weg sind und dass es zugleich vor allem instrumenteller Anreize bedarf, um Kooperationsbereitschaft weiter zu fördern.

Instrumente und Handlungsformen

Veränderte gesellschaftliche und finanzielle Rahmenbedingungen erfordern ein verändertes Instrumentarium durch Ergänzungen, Verknüpfungen und neue Akzente.

Weiterentwicklung der Förderkulisse

Die Städtebauförderung nach dem Bund-Länder-Programm und den Landesprogrammen gilt unbestritten als eines der erfolgreichsten Förderprogramme. Seine Verstetigung im Sinne einer nachhaltigen Programmpolitik ist auch in Zeiten angespannter öffentlicher Haushalte eine strategische Aufgabe.

Eine Erfolgsursache dieses Programms ist die Flexibilität, mit der in den letzten drei Jahrzehnten auf die Vielfalt von Erneuerungs- und Entwicklungsbedarfskonstellationen eingegangen werden konnte. Diese Offenheit der „Gebietskulisse“ darf nicht eingeschränkt werden.

Die Effektivität des Fördermitteleinsatzes kann gesteigert werden, wenn sie mit Anforderungen verknüpft werden, die den gesamtstädtischen und stadtentwicklungspolitischen Bezug der einzelnen Maßnahme stärker als bisher herausstellen. Dafür bieten sich positive wie negative Mechanismen an: Mit einem Bonus-System könnte zum Beispiel eine stärkere Orientierung auf interkommunale Kooperation (so Baden-Württemberg bei der Förderung von Gewerbegebietsplanungen) oder auf die Wiedernutzung von Branchen (so z.B. Brandenburg) angereizt werden. „Malus“-Regelungen bis hin zur Rückforderung von Städtebauförderungsmitteln sollten erwogen werden für Fälle, in denen Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit Städtebauförderungsmaßnahmen eindeutig konterkarieren (z.B. Planung von großflächigem Einzelhandel auf der grünen Wiese mit den Folgen der Standortkonkurrenz für die mit Städtebauförderung aufgewertete Innenstadt).

Generell ist zu überprüfen, ob die Städtebauförderung auch weiterhin am grundsätzlichen Gebietsbezug für ihre Maßnahmen festhält. Sinnvoll erscheint eine Öffnung, allerdings nicht hin zu weiteren Einzelmaßnahmen, sondern zu städtebaulichen Handlungskonzepten, die räumlich getrennte Einzelmaßnahmen bündeln. Schließlich muss die Städtebauförderung auch künftig für die Unterstützung nicht-investiver Maßnahmen offen sein.









Ergänzung des planerischen Instrumentariums

Das planerische Instrumentarium, wie es durch die BauGB-Novelle 1998 modifiziert wurde, eignet sich grundsätzlich, die Aufgaben der Zukunft zu bewältigen. Bedeutsam ist, dass eine Verknüpfung mit Aspekten des Flächenmanagements stattfindet. Planungen können von Anfang an auf ihre Umsetzbarkeit, insbesondere hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und der Bodenwerte geprüft werden.

Viele Kommunen haben in den letzten Jahren ihre bauland- und bodenpolitischen Positionen in Form von Grundsatzbeschlüssen geklärt und transparent gemacht. Das Münchener Modell der sozialgerechten Bodenordnung ist ein Beispiel für derartige Ansätze.

Eine weit über den engeren ökologischen oder Freiflächenbereich hinausgehende Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Einführung des § 1a BauGB mit der räumlichen und zeitlichen Entkopplung von Eingriffen in Natur und Landschaft und den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen: Damit sind kommunale Konzepte für Ökopool und Ökokonto rechtlich umsetzbar und sollten als Element der Stadtentwicklung offensiv genutzt werden. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass viele Kommunen die neuen Regelungen als Anstoß für eine Qualifizierung und Umsetzungsorientierung ihrer Planung und Flächenpolitik nutzen.

Neue Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zeichnen sich neue Aufgaben ab. Gleichzeitig hat der Hauptanwendungsfall der ersten Hälfte der 90er Jahre – die Deckung eines erhöhten Wohnungsbedarfs – bundesweit dramatisch an Bedeutung verloren. Diese Problemstellung ist aber nur einer der in § 165 BauGB beispielhaft genannten Anwendungsfälle der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Wichtige Aufgabenstellungen liegen vor allem bei der Wiedernutzung von Brachen, der Bereitstellung von Flächen für Arbeitsstätten sowie bei Maßnahmen, mit denen regional- und landesplanerisch begründete Konzepte umgesetzt werden sollen.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bleibt damit insgesamt ein wichtiges Instrument von Städtebau und Stadtentwicklung. In vielen Fällen stellt sie den Rahmen für vertragliche Problemlösungen und sie ist das einzige städtebaurechtliche Instrument, mit dessen Hilfe hoheitlich eine Mobilisierung von Bauland erzwungen werden kann.

Konsensuale Strategien

Städtebauliche Verträge als Instrument konsensueller Strategien werden auf der Grundlage des § 11 BauGB weiter an Bedeutung gewinnen. Angesichts der in der kommunalen Praxis nach wie vor bestehenden Unsicherheiten bei der Anwendung dieses Instrumentariums ist die Bereitstellung von Arbeitshilfen und „good-practice“-Nachweisen von großer Bedeutung.

In gleicher Weise wird die Tendenz zu kooperativen nachfrage- und nutzerorientierten Planungen zunehmen, wie sie instrumentell beispielhaft im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB geregelt sind. Für die Beurteilung dieser Ansätze im konkreten Fall wird wesentlich sein, ob es den Kommunen gelingt, bei der Nutzung solcher Strategien von „Public-Private-Partnership“ zugleich die notwendige „Public Leadership“ zu gewährleisten.

Bündelung von Fördermitteln

Für die Städtebauförderung gehört die Bündelung anderer sektoraler Fördermittel innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (Sanierung oder Entwicklung) seit jeher zu den zentralen Grundlagen. Aktuell erhält dieses Postulat zusätzliche Bedeutung, nicht nur aus finanziellen, sondern aus inhaltlichen Gründen. Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung zielt zunehmend auf funktionale Missstandseseitigung und ist damit zwingend angewiesen auf eine Vernetzung mit Strategien in den ökonomischen, sozialen und kulturellen Handlungsfeldern. Programme der jüngeren Zeit wie die Europäischen Programme URBAN – für städtische Problemquartiere – und LEADER – für die Entwicklung im ländlichen Raum – sowie das Programm „Soziale Stadt“ belegen diese Tendenz eindrucksvoll.



Ausgehend von den bereits bestehenden Formen der Mittelbündelung müssen vor allem für die Projekte der sozialen Stadtentwicklung weitergehende Konzepte entwickelt werden. Anzustreben sind hier integrierte Projekt- und Quartiersbudgets als finanzielles Rückgrat des Quartiersmanagements in den betreffenden Gebieten. Generell gilt, dass Programmmittel und Zuständigkeiten nicht den Blick für sachliche Gemeinsamkeiten verstellen dürfen.

Strategien des Stadtmarketing

Stadtmarketing wurde in den letzten Jahren als Instrument einer „kommunikativen Stadtentwicklung“ eingesetzt. Es kann inzwischen auf ein akzeptiertes methodisches Repertoire und zahlreiche erfolgreiche Beispiele verweisen. Die Aktionsradien von Marketingstrategien sind unterschiedlich; sie reichen vom Stadtteil (häufig Innenstadt oder Citybereich) über die Gesamtstadt bis hin zu interkommunalen oder regionalen Ansätzen. Dabei werden grundsätzlich zwei Zielrichtungen verfolgt: Das „Außenmarketing“ zielt auf eine verbesserte Darstellung und Attraktivität der Kommune für Besucher, Investoren etc. von außerhalb. Das „Binnen-Marketing“ versucht demgegenüber, die in der Kommune vorhandenen Potentiale zu aktivieren und ein Bewusstsein für die Notwendigkeit der Qualifizierung zu machen. Binnenmarketing in diesem Sinne stellt sich somit als spezifischer Ansatz von aktivierender Beteiligung dar. Dies wird insbesondere deutlich, wenn der Marketingansatz insgesamt nicht auf ökonomische Aspekte begrenzt bleibt, sondern – wie in der Praxis häufig – Probleme des Wohnens und der sozialen und kulturellen Qualität einbezieht. Die Städtebauförderung sollte dieses Instrument aktiv nutzen und unterstützen und soweit hierfür anderweitige Fördermöglichkeiten bestehen, diese im Rahmen der Mittelbündelung integrieren.

Verknüpfung mit Agenda-Prozessen

In vielen Städten und Gemeinden werden derzeit Lokale Agenda 21-Prozesse eingeleitet oder schon durchgeführt. Vielfach sind diese Prozesse nur schwach oder gar nicht mit dem kommunalen Handeln – beispielsweise Maßnahmen der Städtebauförderung – verknüpft. Die Beteiligten bilden häufig eine eigene Gruppierung, die ihre Aktivitäten vorrangig auf ökologische Aspekte fokussiert. Maßnahmen der Stadterneuerung und der Städtebauförderung sollten vorhandene Agenda-Aktivitäten wahrnehmen und versuchen, zu einer engen Kooperation zu kommen. Solche Verknüpfungen sind insbesondere im Bereich der sozialen Stadtentwicklung wichtig, da das Nachhaltigkeits-Postulat nicht nur die ökologische, sondern auch die ökonomisch und sozio-kulturelle Dimension umfasst. Soweit Agenda-Prozesse diese Komplexität tatsächlich aufnehmen, können sie die umfassende „Beteiligungsinfrastruktur“ sein, in die sich Stadterneuerung und Städtebauförderung einbinden kann. Ähnliche für Kooperation nutzbare Parallelaktivitäten finden sich z.B. im „Gesunde-Städte“-Konzept.

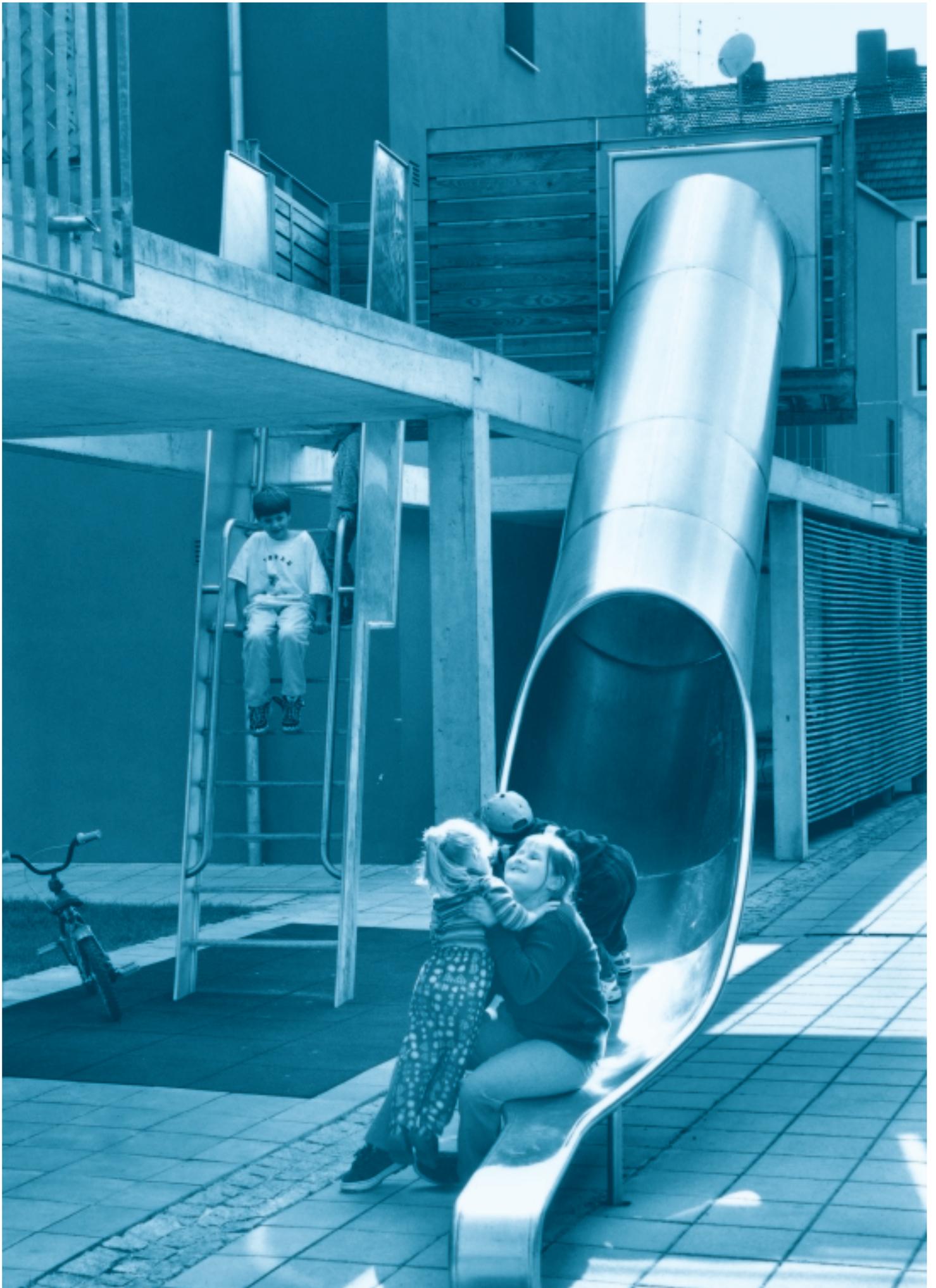
Moderation und Mediation

Zu den Instrumenten, die im Kontext von kommunalen Handlungsprozessen zunehmend an Bedeutung gewinnen, gehören auch Verfahren der Moderation und der Mediation. Ihr Beitrag zur Konsensfindung bei komplexen und konflikträchtigen Projekten sollte durch die Städtebauförderung ermöglicht werden. Mit §4b BauGB ist inzwischen auch eine Regelung geschaffen worden, die als Rechtsgrundlage für derartige Arbeitsmethoden herangezogen werden kann.

Projektsteuerung und Projektentwicklung

In vielen Fällen kann die Effizienz von Maßnahmen der Städtebauförderung durch Einsatz der Methoden der Projektsteuerung und Projektentwicklung deutlich verbessert werden. Wesentliches Element der Projektsteuerung sind regelmäßige Controlling-Schritte, die zeitliche Abläufe und die Zielerreichung überwachen helfen. Derartige Ansätze sind nicht den großen Beratungs- oder Trägerfirmen vorbehalten, sondern können auch von kleineren Büros genutzt werden. Notwendig sind entsprechende Qualifizierungsmaßnahmen, bei kleineren Büros bietet sich die Entwicklung arbeitsteiliger Kooperationen an.





Anforderungen an die Akteure

Die künftigen Aufgaben und ihre instrumentelle Bewältigung stellen alle Akteure vor neue Anforderungen in Bezug auf Organisation, Verfahren, Einsatz neuer Instrumente und Qualifizierung. In besonderem Maße gilt dies für die Kommunen sowie für ihre Berater, Beauftragten und Träger und die staatlichen Fachbehörden.

Komplexe Aufgabenstellungen (soziale Stadtentwicklung, Innenstadt) erfordern neue Ansätze bei den Förderverfahren. Die Unterstützung bei der Bündelung von Mitteln und Maßnahmen durch die Fachbehörden, die Mittelinstanzen und die Landkreise wird zur entscheidenden Frage. Die Kommunen selbst können dies nur begrenzt leisten. Je nach Aufgabe ist an Projektgruppen, Koordinierungsrunden oder ausgelagerte „Agenturen“ zu denken. Ob es in diesem Zusammenhang gelingt, das vielfach geforderte integrierte Projekt- oder Quartiersbudget zu etablieren, erscheint eher zweifelhaft.

Instrumente der Prozesssteuerung wie Moderation, Stadtmarketing und Projektentwicklung müssen in angemessener Form zum Einsatz kommen können. Dies setzt eine entsprechende Einschätzung ihrer Bedeutung bei den Kommunen und den Förderinstanzen voraus. Die größte Überzeugungswirkung wird hier von erfolgreichen Praxisbeispielen ausgehen. Berater und Beauftragte der Kommunen müssen eine den Aufgaben entsprechende Professionalität einbringen.

Zusammenfassung

Insgesamt ergibt sich in der Perspektive eine Gemengelage alter und neuer Aufgaben der Städtebauförderung. Die räumlichen Schwerpunkte werden weiterhin die Innenstädte und die älteren Wohngebiete sein. Dabei wird durchgängig eine Verschiebung zu Aufgabenstellungen erkennbar, deren Bewältigung zunehmend von der Lösung nicht-städtebaulicher Probleme abhängt. Dies mindert nicht die Bedeutung der genuin städtebaulichen Probleme und des Beitrags der Städtebauförderung. Es stellt sie aber deutlicher als bisher vor die Aufgabe, konzeptionell wie instrumentell umfassender anzusetzen. Konzeptionell geht es um die Verknüpfung städtebaulicher Maßnahmen mit denen anderer Sektoren zu integrierten Ansätzen, beispielsweise bei der Stabilisierung der Innenstädte. Instrumentell erfordert dies neue Handlungsformen, die einerseits konsensualen Problemlösungen dienen – wie Moderation und Stadtmarketing – und andererseits zusätzliche Professionalität für eine effiziente Aufgabenbewältigung – wie Projektentwicklung und -steuerung – einbringen.



Daten zum Sanierungsgebiet nördlich der Sebastianstraße in Ingolstadt:

- Städtebauliche Sanierung seit 1986 (formliche Festlegung Sanierungsgebiet)
- Sanierungsziele: Neuordnung eines innerstädtischen Quartiers mit Neubebauung von nicht adäquat genutzten Flächen; verdichtetes Wohnen in einer attraktiven Lage in der Altstadt; Wohnen für alte und junge Menschen, auch für Familien; Einfügen der neuen Gebäude in die vorhandene Stadtstruktur; attraktive Freiflächen und Wegebeziehungen, Kinderspielplätze und Gemeinschaftseinrichtungen
- 20 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus
- Modellprojekt Integriertes Wohnen: 33 behinderten- und altengerechten Wohnungen
- Studentenwohnanlage: 20 Wohnungen
- Bündelung der Finanzhilfen und Zusammenwirken der beiden Förderbereiche Städtebauförderung: Infrastruktur wie Tiefgarage und Freiflächen sowie Mehrkosten für Bauen in der Altstadt (sanierungsbedingte Mehrkosten); Wohnungsbauförderung: Wohnungen







Statements

- aus Sicht der Kommune:
- 24 Herbert Hachtel,
Oberbürgermeister, Stadt Rothenburg ob der Tauber
- 25 Wolfgang Plattmeier,
Bürgermeister, Stadt Hersbruck
- 26 Hans-Joachim Schlößl, Leitender Baudirektor,
Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Nürnberg
- aus Sicht der Planung:
- 28 Horst Biesterfeld, Dipl. Ing. Architekt BDA, München
- 30 Jochen Baur, Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner, München
- aus Sicht der Sanierungsträger:
- 32 Dr. Richard Gebhardt,
Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und
Fachausschuss Städtebau im Verband
der Bayerischen Wohnungsunternehmen e.V.
- aus Sicht der Förderung:
- 34 Andreas Distler, Ministerialrat, Oberste Baubehörde
- 36 Rudolf Fröschl, Baudirektor, Regierung der Oberpfalz

Stadtsanierung und Städtebauförderung waren in der Vergangenheit und sind auch für die Zukunft für die Kommunen von großer Bedeutung. Als Beispiel darf ich natürlich die Stadt Rothenburg ob der Tauber anführen. Dort wurden in den letzten zwei Jahrzehnten etwa 30 Millionen Mark im Rahmen der Stadtsanierung verbaut.

Nach wie vor sind die wichtigsten Zielsetzungen der Kommunen – die Beseitigung von städtebaulichen Missständen sowie die Verbesserung der Wohnungssituation und Wohnqualität – unverändert. Der Bedarf an Fördermitteln für diese Anliegen liegt in unserer Stadt allein in den nächsten drei Jahren bei etwa 5,6 Millionen Mark. Weitere wichtige Maßnahmen in der Innenstadt sind die Verbesserung des Umfeldes nach Auslagerung von Betrieben sowie die Bereinigung von Grundstücken und Wohnungszuschnitten. Auch Ordnungsmaßnahmen auf Plätzen, Straßen und für den ruhenden Verkehr sind unbedingt notwendig.

Die überschaubaren finanziellen Verpflichtungen und der einfache Verfahrensverlauf bleiben wichtige Kriterien, die den Erfolg des Programms mit beeinflussen. Hier gilt für alle Kommunen, dass die Verwaltung und vor allem der Stadtrat bereit sind, grundsätzlich in jedem Jahr entsprechende Mittel für Maßnahmen der Stadt, vor allem auch für private Sanierungsmaßnahmen, einzustellen. Die jährlichen Einplanungen im Haushalt unserer Stadt sind in den Beratungen unbestritten.

Künftige Handlungsfelder sehe ich zunächst einmal in der weiteren Verfolgung der bisherigen Zielsetzungen. Kurz gesagt, die Städtebauförderung hat sich in allen Bereichen bewährt und sollte im Grunde unverändert fortgeführt werden.

Neue Betätigungsfelder werden in vielen Städten die Neuordnung und die Wiedernutzung ehemaliger Liegenschaften von Bahn, Post und Militär sein. Auch hier muss die Städtebauförderung ihren Beitrag leisten.

Mit die wichtigste Aufgabe ist die Stärkung der Ortskerne. Gewollt oder ungewollt entstehen immer mehr Einkaufszentren außerhalb der Innenstädte. Für die Innenstädte muss hier auch über Mittel der Städtebauförderung, zusammen mit der entsprechenden Bauleitplanung ein Gegenpol gesetzt werden.

Auch die Aufwertung bestehender Siedlungen wird eine wichtige Aufgabe der Zukunft sein. Am Beispiel unsere Stadt ist erkennbar, wie die Siedlungsentwicklung an ihre Grenzen stößt. Wir können nicht uferlos Landschaft verbrauchen für neue Wohn- und Gewerbegebiete. Durch Verbesserung der Wohnqualität in der Altstadt, aber auch in weiteren Siedlungen unserer Stadt könnte hier Einhalt geboten werden.

Für die Zukunft ist es deshalb wichtig, dass langfristig die finanzielle Ausstattung des Programms gewährleistet ist. Vereinfachend für die Stadtverwaltungen wäre es, wenn die verschiedenen Förderprogramme insgesamt besser gebündelt würden. Viele „Bildbände“ von Antragsformularen könnten so eingespart werden. Vereinfachungen bei den vorbereitenden Untersuchungen könnten weitere Erleichterungen bringen.

Sehr positiv sehe ich die bisherige Kooperation zwischen den Beteiligten. Die Zusammenarbeit zwischen der Regierung von Mittelfranken, der Stadt und privaten Bauherren sollte genauso pragmatisch, schnell und bürgerfreundlich fortgeführt werden wie bisher.

Zur Frage des Leitbildes auch hier ein kurzer Rückblick: Als der Stadtrat in Rothenburg ob der Tauber sich für die Städtebauförderung entschieden hatte, gab es durchaus die Meinung, wir würden, nach dem Motto: „Wer zahlt schafft an“, geknebelt und in unserer demokratischen Entscheidung eingeschränkt werden. Dem war rundum nicht so. Das bisher bekannte und durch langjährige Erfahrung geprägte Leitbild der Städtebauförderung – eine erfolgreiche Kooperation von Kommune und Staat – sollte daher durch Kontinuität in allen Verfahrensbereichen und weiter durch gute Ergebnisse in der Zielsetzung gefestigt werden.

Nach dem Motto: „Tue Gutes und rede darüber“ sollte durch Veröffentlichungen, besondere Veranstaltungen wie heute und bei Bürgerversammlungen immer wieder auf Leistungen des Freistaates, der Städte, aber auch der Bürger hingewiesen werden, die hier alle zum Wohle der Städte zusammenarbeiten.

Die Grundgedanken der Städtebauförderung aus dem Jahr 1971 waren verknüpft mit den Zielen der Erneuerung alter Stadtquartiere, der Umgestaltung alter Stadtstrukturen für eine moderne Entwicklung sowie dem Erhalt einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur in den alten Städten. Diese Zielsetzungen können bei einem weiterhin dauerhaften Rückgang der für die Stadtsanierung eingesetzten Finanzmittel der öffentlichen Hand und der Bürger nicht mehr erfolgreich weiter verfolgt werden.

Die zu beobachtenden Veränderungen geben Anlass zur Besorgnis: die zunehmende Verödung der Ortszentren, eine weitere Auflösung der gewachsenen Wohnstrukturen sowie ein zunehmender nicht reversibler Verlust von historischer Bausubstanz.

Ändert sich die Bewohnerschaft eines Stadtquartiers, so ändern sich auch die Strukturen. Vielfach müssen die Eigentümer der erhaltenswerten Gebäude und Ensembles aufgrund ihres geringeren Einkommens ihre emotionalen Bindungen an das Ererbte auflösen.

Die mangelnde private Finanzkraft kann zumeist nicht durch Finanzmittel der öffentlichen Hand ersetzt werden. Als neue Bewohner folgen häufig Personen aus Kulturkreisen, in denen Wohnen und Wohnungen ein anderer Stellenwert zugeordnet wird, als dies bei uns der Fall ist. Oder wir haben Interessenten, die die vorhandene Bausubstanz spekulativ „heruntermieten“, und schließlich kennen wir Käufer, die sich teure Gebäudesanierungen dank ihrer hervorragenden Kapitalausstattung erlauben können und es schick zu finden, eine Wohnung in geschichtsträchtigen Mauern zu erwerben. Dies allein bewirkt eine Auflösung oder zumindest gravierende Veränderung der Bewohner- und damit der Stadtstrukturen. Verbunden ist damit die Gefahr, dass das bisher durch Städtebauförderung geleistete mehr und mehr verloren geht.

Die durch die finanziellen Restriktionen im privaten und öffentlichen Bereich verursachten Entwicklungen zwingen die Beteiligten, über veränderte Strategien nachzudenken und zumindest übergangsweise Abweichungen von gewohnten Wegen zu akzeptieren.

Wichtigste Aufgabe der Städtebauförderung ist es nach wie vor, private Investitionen in den Sanierungsgebieten anzustoßen. Geeignete Fassadensanierungsprogramme könnten eine Initialzündung für die Bereitstellung von privaten Finanzmitteln sein, wenn für die Sanierung eines gesamten Gebäudes die finanziellen Möglichkeiten fehlen. Im Einzelfall wäre eine stärkere Kompromissbereitschaft seitens des Denkmalschutzes für den Innenausbau dieser Gebäude und damit für die Nutzbarkeit anzustreben.

Auch im Sinne eines langfristig effektiven Mitteleinsatzes sollte die gesamtstädtische Entwicklung auf die Ziele der städtebaulichen Sanierung abgestimmt sein. Zur Stärkung der Zielgenauigkeit des Fördermitteleinsatzes wäre daher zu überlegen, ob die zuständigen Förderstellen bereits bei der Erstellung von Bauleitplänen als Träger öffentlicher Belange eingeschaltet werden können. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen könnte damit die Kommune bereits im Vorfeld auf drohende städtebauliche Fehlentwicklungen aufmerksam gemacht werden.

Vielleicht wäre es auch sinnvoll, künftig auf die Festlegung einzelner Sanierungsgebiete zu verzichten und die Kommune als Ganzes zu betrachten, dies sowohl sozialpolitisch, kulturell wie auch städtebaulich. Das würde bedeuten, dass städtebauliche Missstände und Fehlentwicklungen im gesamten Gebiet einer Kommune, nach ihrer Schwere gewichtet, angegangen werden könnten. So könnte die Entwicklung der Stadt als Ganzes mit ihren strukturellen Interdependenzen zwischen Stadtkern und angrenzenden Stadtgebieten beurteilt werden. Diskutierfähig ist, wie ich meine, auch der Gedanke, im Zuge des Entstehens von kommunalen Allianzen den Verantwortlichen der Städtebauförderung eine kommuneübergreifende Beratungskompetenz zuzubilligen.

Ein wichtiger Baustein für den Erfolg der Städtebauförderung ist das Zusammenwirken von Kommunen und Staat. Die Zusammenarbeit der Stadt Hersbruck mit der Regierung von Mittelfranken kann ich für die Bereiche Stadtsanierung und Städtebauförderung über die von mir zu beurteilenden 13 Jahre hinweg als sehr gut und kooperativ bezeichnen. Vor allem ist sie von bester Ortskenntnis geprägt, und kann somit die langfristigen städtischen Sanierungsbemühungen kontinuierlich unterstützen.

An der Sinnhaftigkeit der Stadterneuerung besteht kaum ein Zweifel. Gestützt wird die Sinnhaftigkeit unseres Handelns durch zahlreiche Untersuchungen, zum Beispiel von Wirtschaftsinstituten, oder durch Erfolge, die wir feiern, am besten durch Publikationen, Richtfeste oder Einweihungen möglichst mit politischen Mandatsträgern. Man muss also schlichtweg feststellen: Die letzten nun fast 30 Jahre Städtebauförderung sind bestens gelaufen. Das Instrumentarium hat sich, betrachtet man die höchst unterschiedlichen Projekte und Strategien in den Kommunen, als außerordentlich flexibel erwiesen und nicht zuletzt: Bürger und Politiker sind zufrieden.

Warum also über die Zukunft nachdenken? Ich meine, wir befinden uns bereits inmitten einer umfassenden Veränderung unserer Gesellschaftsstruktur, die auch vor der Städtebauförderung keinen Halt machen wird.

Einige Schlagworte: Globalisierung der Wirtschaft, administrative Entwicklung der EU, Zukunftsprogramm der Bundesregierung und deren „Entscheidung für die Sicherung von Arbeit, Wachstum und sozialer Sicherheit“, Zielvorgaben ausgeglichener Haushalte und Schuldenabbau in Bund und Land, zunehmende Heterogenität in den Städten durch soziale und/oder ethnische Segregation, Rückzug der Bürger aus dem öffentlichen Engagement, und nicht zuletzt die Hinwendung zum „schlanken Staat“, also zu allem, was mit dem Abbau von Bürokratismus zu tun hat.

Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für künftige Schwerpunkte und Handlungsfelder in der Städtebauförderung? Ich möchte hierzu drei Fragen stellen und mögliche Antworten geben.

Wo soll gefördert werden?

Antworten:

Natürlich nur in Nürnberg! Nachdem sich dieser Vorschlag auch in Zukunft nicht durchsetzen wird, will ich die Antwort differenzierter fassen:

Bei den Gebietstypologien sollte es grundsätzlich keine Einschränkung geben, weil die Struktur sowie die Problemlage der Städte und Gemeinden höchst unterschiedlich ist. Dies spricht nicht gegen Schwerpunktsetzungen.

Bei der Auswahl von Sanierungsgebieten ist die Anforderung des § 136 BauGB, wonach städtebauliche Sanierungsmaßnahmen solche sind, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird, in Zukunft strikter zu beachten. Hier meine ich insbesondere die Begriffe „Gebiet“ und „wesentlich verbessert“.

Bei der Auswahl von Sanierungsgebieten sind statistische Grunddaten, insbesondere solche, die den wirtschaftlichen und soziologischen Hintergrund der Gemeinden darstellen, stärker zu beachten.

Es soll dort vorrangig gefördert werden, wo Maßnahmen gut vorbereitet (Gutachten, Wettbewerbe) und private Träger für eine Mitfinanzierung gewonnen worden sind (Wohnungswirtschaft, Dienstleistungsunternehmen, produzierendes Gewerbe).

Wie soll in der Zukunft gefördert werden?

Antworten:

So einfach wie möglich! Ich halte das Antrags-, Zustimmungs-, Bewilligungs-, Auszahlungs- und Verwendungsnachweises in der heutigen Form für überholt. Die Abwicklung kleiner Maßnahmen bis zu einer bestimmten Höhe kann mit Pauschalmitteln den Gemeinden oder deren Beauftragten übertragen werden.

Bei großen Maßnahmen soll zunächst nur die planerische Vorbereitung mit einer Kosten-/Nutzenanalyse gefördert und danach über die Durchführung entschieden werden. Stichwort: Flächenmanagement.

Die Regierungen sind Berater der Gemeinden (wie bisher) und haben darüber hinaus eine Controllingfunktion.

In Zwischenbilanzen (2-3 Jahre) ist nachzuweisen, ob die Sanierungsmaßnahme „zügig“ durchgeführt wird, wobei gegebenenfalls die Förderung ausgesetzt oder beendet werden kann. Die Laufzeit einer Maßnahme soll auf 10 Jahre beschränkt werden. Die Bewertung könnte über die Einführung eines Bonus/Malus Systems erfolgen.

Zuwendungsempfänger können auch Dritte sein, die den Eigenanteil der Gemeinden selbst tragen und Maßnahmen im Sinne der kommunalen Gesamtstrategie durchführen.

Teil- oder Konkurrenzprogramme wie das Dorferneuerungsprogramm oder das Programm „Soziale Stadt“ sind abzulehnen und in das allgemeine Programm einzubinden.

Welche und wie viele Finanzmittel sollen eingesetzt werden?

Antworten:

So viel wie möglich!

Wohnungs- und Modernisierungsförderung sind vorrangig in Sanierungsgebieten einzusetzen und mit der Städtebauförderung eng zu verzahnen.

Sollte eine Ausweitung der Mittel nicht möglich sein, wovon auszugehen ist, dann muss die Städtebauförderung als ganzheitliche staatliche Aufgabe ressortübergreifend finanziert werden. Beispiele auf kommunaler Seite sind hier richtungweisend.

Zusammenfassung

Als Zusammenfassung möchte ich Herrn Staatsminister Dr. Beckstein aus bauintern 8/99 zitieren:

„Die Städtebauförderung bedeutet mehr als ein zeitlich begrenztes Finanzierungsinstrument. Die städtebauliche Sanierung muss zusätzlich als Instrument und zentrale Aufgabe für eine nachhaltige, zukunftsorientierte, gesellschaftspolitisch verantwortungsbewusste Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten verstanden werden.“

Sie sehen, ein Minister drückt die künftigen Schwerpunkte und Handlungsfelder der Städtebauförderung treffend in nur zwei Sätzen aus, wozu ein Kommunalbeamter zahlreiche Fragen stellen muss und Antworten zu geben versucht.

Die Städtebauförderung wird auch in Zukunft von großer Bedeutung für die Sanierung und Entwicklung bayerischer Städte und Dörfer sein. Die Handlungsfelder verschieben sich jedoch.

In der Vergangenheit waren die Kommunen häufig überfordert bei der Bewältigung von Kriegszerstörung, durch die Zunahme des Individualverkehrs, durch wirtschaftliche Umstrukturierungen in Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe. Die Erhöhung des Lebensstandards brachte den Städten und Gemeinden neue Ansprüche an Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln sind viele dieser Probleme in den vergangenen Jahrzehnten hervorragend gelöst worden. Vielerorts sind ehemals desolate Zustände beseitigt, Städte und Dörfer sind wieder aufgeblüht.

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen der letzten Jahre geben den Gemeinden jedoch Anlass zu neuen Sorgen:

Die Veränderung von der Industrie- zur Handels-, Dienstleistungs-, Kommunikations- und Freizeitgesellschaft bringt neue Anforderungen mit Auswirkungen auf den Städtebau und die städtebauliche Planung. Demographische Veränderungen mit einer beträchtlichen Erhöhung des Durchschnittsalters unserer Gesellschaft, hohe Arbeitslosigkeit als Folge wirtschaftlicher Umorientierung sowie die radikale Interessenverfolgung privatwirtschaftlicher Ziele stellen bei zunehmender Geschwindigkeit und Kompliziertheit aller Vorgänge nicht nur die Kommunen vor schier unlösbare Probleme. Auch der einzelne Mensch ist davon betroffen. Soziale Spannungen, Krankheit, Unzufriedenheit, das Gefühl von Hilflosigkeit sind vielfach die Folgen. Der Glaube an die Machbarkeit unserer Welt schwindet. Politikverdrossenheit macht sich breit.

Städtebauförderung wird sich daher noch mehr mit den Hintergründen der Entwicklung beschäftigen müssen. Wenn städtebauliche Entwicklung gelingen soll, muss jede Gemeinde in interdisziplinärer Arbeit zusammen mit ihren Bürgern demokratisch vereinbarte Ziele für Nutzung, Gestaltung und Zusammenleben aufstellen. Der heutigen Globalisierung mit der Auflösung von räumlichen Bindungen und überlieferten Werten sollen deutlicher als bisher Identität sowie besondere Fähigkeiten und Möglichkeiten einer Region, einer Stadt, eines Ortes gegenübergestellt werden. Die Beschäftigung mit Geschichte, Kultur, Natur und den Menschen steigert die Identifikation und die Einsicht in die Notwendigkeit von Veränderungen. Fachkundiges Wissen von außerhalb der Gemeindegrenzen ist dabei zur Situationsbeschreibung und -bewertung genauso erforderlich wie bei der Zieldiskussion. Es muss auf verständliche und anregende Weise eingebracht werden.

Städtebauförderung richtet sich unmittelbar an den Bürger. Nur der Beteiligte – nicht der Betroffene – kann Zufriedenheit mit durchgeführten Maßnahmen empfinden, das Erreichte vertreten und weitertragen und somit die Bedeutung der Städtebauförderung stärken. Die Beteiligung der Bürger kann Informationscharakter haben oder in Arbeitskreisen zur Mitarbeit werden, die gemeinsame Ziele verfolgt und realisieren hilft.

Der Fördermitteleinsatz kann optimiert werden, wenn die Verteilung der Mittel von der Einhaltung verbindlicher Kriterien abhängig gemacht wird. Dies können sein:

- Abgestimmte Entwicklungs- oder Sanierungsziele als Teil eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts
- Bereitschaft zu interkommunaler Zusammenarbeit
- Bodenmanagement mit sozialgerechter Bodennutzung
- Städtebauliche Planungen sowie Planungen der öffentlichen Gebäude in kommunaler Verantwortung
- Qualitätssicherung durch öffentliche Wettbewerbe
- Bündelung von Fördermitteln zur Erzielung besonderer Ergebnisse (Beispiel IBA Emscher Park)
- Kontrolle mit einer Rückforderung der Mittel bei Abweichung von den Zielen
- Festlegung von Zeitrahmen für die Umsetzung

Die Ergebnisse und Kooperation der Beteiligten an städtebaulicher Sanierung und Entwicklung können noch verbessert werden durch mehr Erfahrungsaustausch, weitere Qualifikation der Planer, Beteiligung von Förderstellen und Behörden an Lenkungsgruppen in den Gemeinden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Städtebauförderung auch in einer zunehmend komplexer werdenden Welt ein geeignetes Instrument sein kann, unsere Städte und Dörfer lebens- und liebenswert zu erhalten oder zu machen. Voraussetzung sind die zusätzliche Orientierung auf neue Aufgabenfelder und Probleme und damit eine Erweiterung der Anstrengungen aller Beteiligten, was nicht ohne zusätzlichen Personal- und Mitteleinsatz möglich sein wird.

Um das zu erreichen, müssen Erfolge und Möglichkeiten dieses hervorragenden Instrumentes noch mehr in das Bewusstsein der Öffentlichkeit und der politischen Entscheidungsträger gebracht werden.

Die Stadtentwicklung wird immer mehr durch ökonomische Faktoren und Einflüsse dominiert. Die Debatte um die Nachhaltigkeit im Zieldreieck von Ökonomie, Ökologie und sozialen Belangen dient dabei oft nur als Feigenblatt. Kulturelle Aspekte, die wesentlich die Identität von Orten und ihren Bewohnern prägen, werden dabei kaum berührt.

Auf der anderen Seite zieht sich der Staat durch Abbau von Ausbildungskapazitäten und Planungsstellen sowie durch Reduzierung der Kontrollfunktionen (Genehmigungsfreistellung) immer mehr aus der städtebaulichen Planung zurück. Ziel ist eine Deregulierung im Sinne einer „Verschlankung“ der Organisation, wobei man an Magersucht auch zugrunde gehen kann. Eine Diskussion über Notwendigkeit, Inhalte und Qualität von städtebaulicher Planung findet kaum noch statt.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, wie wichtig und notwendig Städtebauförderung ist. Über den Einsatz von Fördermitteln für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen hinaus, kann Städtebauförderung als Impulsprogramm Anstöße für die gesamte Stadtentwicklung geben.

Städtebauförderung ist durch ihre flexible Struktur prädestiniert als Steuerungsinstrument für das zielgerichtete Zusammenführen vielschichtiger Aktivitäten in einem Gebiet.

Wesentliche Aufgaben liegen nach wie vor in den **historischen Stadtzentren**. Durch die dramatischen Entwicklungen im Einzelhandel stellt sich die Frage nach der zukünftigen Funktion der Stadtmitte neu, eine Einbeziehung der Gesamtstadt wird unumgänglich. Verstärkt rücken weitere Aufgaben in das Blickfeld von Stadterneuerung und Stadtentwicklung:

Innenstadtbereiche mit wichtigen städtischen Ergänzungsfunktionen, wie beispielsweise Bahnhöfe und ihr Umfeld im Zusammenhang mit der Nahverkehrsplanung

Randsituationen im Übergang von Stadt und Landschaft, zum Beispiel ungeordnete Gewerbestrukturen, für die neue Strategien zu entwickeln sind

Brach- und Konversionsflächen, zum Beispiel bei militärischen Anlagen die sinnvolle Erhaltung von Gebäuden und Freiräumen. Es erinnert oft an Flächen-sanierungen der 70er Jahre, wenn zuerst alles abgeräumt wird, dann anstatt eines zielorientierten Flächenmanagements nur noch Grundstücksvermarktung betrieben wird.

Soziale Stadt, beispielsweise in Siedlungen der 50er Jahre: Notwendig ist dabei die Integration von baulich/räumlicher Erneuerung und sozialen Prozessen. Dazu müssen neue Formen des Zusammenwirkens von Stadtplanung und anderen beteiligten Akteuren gefunden werden. Unterstützung ist hier bei der notwendigen ressortübergreifenden Steuerung in der Verwaltung erforderlich.

Interkommunale Aufgaben, zum Beispiel bei der Entwicklung von neuen Gewerbestandorten und Freizeiteinrichtungen. Immer mehr kommunale Probleme lassen sich nur durch Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden sinnvoll lösen. Dabei steht der Ausgleich konkurrierender Interessen der Gemeinden oft im Vordergrund. Hier muss in vielen Fällen erst ein entsprechendes Regionalbewusstsein geschaffen werden.

Nach Durchführung von Städtebauförderungsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle sinnvoll. Dies geschieht sehr positiv durch Veröffentlichungen, die neben Fachleuten auch eine breite Öffentlichkeit ansprechen. Daneben erscheint eine kritische Verfolgung der Entwicklung in den Sanierungsgebieten erforderlich, die offen gemeinsam mit Gemeinde und Planer diskutiert werden sollte.

Neben der Förderung von Maßnahmen steht die Beratung zu Planung und Bürgerbeteiligung. Hier muss die Bereitschaft der Gemeinden oft erst geweckt werden. Dabei ergeben sich neue Aufgaben im Hinblick auf Moderation und Mediation. Marketing und Beteiligungsprozesse stellen jedoch kein Ersatz für eine fundierte Planung dar. Unter einer qualifizierten Planung ist auch nicht das Abhaken eines Katalogs der Vorbereitenden Untersuchungen zu verstehen. Erforderlich sind vielmehr orts- und problembezogene Lösungen und Anstöße zu Innovationen. Dies ist vor allem über Architektenwettbewerbe zu erreichen, in vielfältiger Form vom Offenen Verfahren bis zum Workshop. Wettbewerbe unter Umgehung von GRW und Honorarordnung, sogenannte „schwarze Wettbewerbe“, dürfen jedoch nicht gefördert werden.

Die Städtebauförderung kann eine neue Planungskultur unterstützen und zusammen mit Verbänden und interessierten Gruppen die Gemeinden für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewinnen.

10 Thesen zur Zukunft der Städtebauförderung

1

Die erklärten politischen Vorrangziele Abbau der Arbeitslosigkeit und Schonung der natürlichen Ressourcen sind ohne bewusste Entwicklungssteuerung in den städtischen Siedlungsräumen nicht zu erreichen. Der Zwang zur Anpassung an die weltwirtschaftliche Entwicklung wird den Veränderungsdruck auf kommunaler Ebene noch weiter erhöhen. Der Auftrag der Städtebauförderung wird deshalb über den am städtebaulichen Missstand orientierten Ansatz weit hinauswachsen.

2

Städtebauförderung finanziert sich aus Rückflüssen an Steuern, Sozialabgaben, Ausgleichsbeträgen sowie ersparten Ausgaben, beispielsweise für Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe, mittelfristig weitgehend selbst. Hier muss ein Einstieg in eine nachhaltige Finanzierung gesucht werden. Wegen der akuten Sparzwänge aller Gebietskörperschaften ist in nächster Zeit jedoch eine Mittelaufstockung der Städtebauförderung auf das notwendige Niveau nicht zu erwarten. Das Ziel – Vorfinanzierung der Stadtentwicklung und Rückflüsse durch Selbstfinanzierung – sollte jedoch nicht aufgegeben werden.

3

Kurzfristig müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, durch einen koordinierten Einsatz aller raumrelevanten politischen Eingriffsinstrumente den Wirkungsgrad der Städtebauförderung zu verbessern. Der Abschied von isolierten klassischen Sektoralpolitiken ist dafür unumgänglich. Zielfindung im Konsens aller Akteure schafft zugleich für private Investoren die notwendige Sicherheit.

4

Das Konzept „Soziale Stadt“ muss möglichst schnell durch überzeugende Pilotprojekte mit Leben erfüllt werden. Dabei reicht es nicht, den bisherigen defizitorientierten Ansatz (städtebaulicher Missstand/ Funktionsmangel) mit Sozialindikatoren anzureichern (z.B. Arbeitslosigkeit, Kriminalität, Überalterung, hohe Sozialhilfequote). Eine lediglich darauf fußende Gebietsauswahl führt zur Stigmatisierung von Adressen, Ablehnung durch die Betroffenen und erschwert eine positive Entwicklung. Eine Städtebaupolitik, die nur Randgruppen zum Ziel hätte, gefährdet zudem die beispielhafte breite demokratische Akzeptanz öffentlicher Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung.

5

Erfolgversprechend scheint vielmehr die Bestimmung positiver Leitbilder für entwicklungsfähige Stadtteile. Die möglichst breite Beteiligung der lokalen Akteure ist hierfür Voraussetzung. Die Moderation des meinungsbildenden Prozesses ist unumgänglich. Jedoch sollte durch modisches Vokabular (City-Manager, Stadtmarketing) nicht Angst vor dem Hinaus-sanieren ausgelöst werden. Vielmehr kommt es darauf an, das positive Potential der Stadtteile zu aktivieren. Da der konzentrierte Einsatz der Fördermittel Voraussetzung für den Erfolg ist, ist eine Gebietsabgrenzung notwendig.

6

Bei der öffentlichen Erörterung künftiger Leitbilder empfiehlt es sich, bei Problemen anzusetzen, für die die Stadtteilbewohner und die lokalen Akteure auch subjektiv „keine Schuld“ tragen. Die beispielsweise durch die Verkehrsbelastung an Ring- und Ausfallstraßen verursachten Probleme können in aller Regel durch die einzelnen Grundstückseigentümer oder auf Stadtebene nicht gelöst werden. Baulückenschließungen durch Gewerbebauten als Lärmschutz setzen beispielsweise eine Neuordnung von Grundstücksverhältnissen und Änderung des Baurechts voraus. Werden zunächst solche „technischen“ Fragen diskutiert, so ist mit einer Anfangs-akzeptanz durch die örtlich beteiligten und lokalen Akteure zu rechnen.

7

Die Moderation der Meinungsbildung über kleinteilige Maßnahmen, aus denen sich dann ein einvernehmliches Stadtteilbild zusammenfügt, übersteigt in aller Regel die Möglichkeit einer Kommunalverwaltung. Die in der Bürgerbeteiligung und dem Aushandeln kleinteiliger Verhandlungslösungen unter Mitwirkung vieler Akteure erfahrenen Sanierungsträger sollten hier eingesetzt werden. Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird dabei in vielen Fällen ausreichen, so dass das volle Instrumentarium des Sanierungsrechts gar nicht zum Einsatz kommen muss. Die Sanierungsträger sollten dabei weitgehend in die Mittelbewirtschaftung eingeschaltet werden. Dies verbessert deren Verhandlungsposition, beschleunigt die Abläufe und dient dem wirksamen Einsatz der knappen Fördermittel.

8

Auch die Gewerbeentwicklung ist eine Aufgabe der Stadterneuerung. Die Bereitstellung stadteilnaher erschwinglicher Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen sollten durch Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt werden. Ein Beispiel hierfür sind Gewerbehöfe mit zusätzlichen Service-Angeboten für Gewerbebetriebe, die diese in der Gründungsphase entlasten.

9

Der ökologische Umbau muss über den bisherigen Ansatz der Wohnumfeldverbesserung hinauskommen. Wichtig sind die Vernetzung von Grünbereichen und die Durchsetzung umweltentlastender Energiekonzepte. Hierzu sollte versucht werden, Erträge aus der Öko-Steuer heranzuziehen.

10

Eine sinnvolle Koordination mit den Vorstellungen der Kommission über „Nachhaltige Stadtentwicklung in der Europäischen Union“ ist anzustreben. Dies gilt besonders auch für die Förderverfahren.

Perspektiven der Sanierung, Entwicklung und der Städtebauförderung

Die Exekutive ist als fürsorgliche Verwalterin von Fördermitteln zu einer optimalen Verwendung der ihr anvertrauten Steuergelder verpflichtet. Dies geschieht zum einen im Hinblick auf die Zielvorgaben des Bundes, des Landes (zum Beispiel Ziele des Landesentwicklungsprogramms) und der Kommunen (Ziele der Stadtentwicklung). Zum anderen werden durch den Einsatz von Fördermitteln wichtige positive volkswirtschaftliche Effekte, wie regionale Beschäftigung, Anstöße für Investitionen (hohe Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung) und Steuerrückflüsse erreicht.

Städtebauförderung heißt Förderung des Städtebaus und damit der Stadtentwicklung. Daraus ergeben sich folgende Thesen für die Zukunft der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung mit Hilfe der Städtebauförderung:

Stadtsanierung ist ein wichtiger Baustein der nachhaltigen Stadtentwicklung

Komplexes fachliches Oberziel der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung ist die Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung. Diese bestimmt die Förderprioritäten.

Stadtsanierung ist ein Teil der räumlichen Entwicklung

Sanierung, Entwicklung und Städtebauförderung sind zusammen Teile einer Strategie der räumlichen Entwicklung in der Gemeinde und Teile eines überörtlichen Handlungskonzeptes (interkommunale Strategien). Förderpriorität haben Projekte, die in solche ganzheitlichen Entwicklungsstrategien zielgerichtet eingebettet sind. Aktuelles Beispiel ist die regionale Entwicklung des Einzelhandels.

Stadtsanierung ist eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie

Eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie, wie sie das Besondere Städtebaurecht ermöglicht, verknüpft städtebauliche Planung mit

- den Durchsetzungsinstrumenten des Planungsrechts und der Förderung
- stadtwirtschaftlichen Kalkulationen bezogen auf Einzelmaßnahmen und Zeitplanung, wie zum Beispiel Machbarkeitsstudien und Kosten-Nutzen-Analysen
- organisatorischen Regelungen wie Projektsteuerung, Quartiersmanagement und Controlling
- Aktivitäten privater und öffentlicher Akteure im Plangebiet wie Stadtmarketing oder Agenda-Prozesse.

Stadtsanierung erfordert eine professionelle Projektsteuerung

Eine kompetente Projektsteuerung (intern in den Kommunen und/oder extern durch Dritte) soll städtebauliche Projekte, die Bestandteil der Stadtentwicklung sind, mit größter Effizienz zum Ziel bringen. Für eine externe Projektsteuerung als verlängerter Arm der kommunalen Verwaltung spricht, dass

- die Gemeinden es in der Regel schwer haben, alle verfügbaren Kräfte verwaltungsintern gut zu bündeln
- die Leistungsfähigkeit der Kommunalverwaltung infolge Personaleinsparung bei gleichzeitig wachsender Erwartung in die Effizienz der Steuerung stark abnimmt
- die Gemeinde für temporäre Aufgaben kein Personal einstellen muss
- bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (gilt auch für Konversionsmaßnahmen z.B. auf Bahnflächen) das Land rund 60% der Steuerungskosten übernimmt
- ein Beauftragter gegenüber den vielen beteiligten Interessengruppen als neutraler Dritter moderierend auftreten kann.

Stadtsanierung benötigt ein offenes Fördersystem

Die künftig zunehmend komplexere Aufgabenstellung der Stadtentwicklung, die das Besondere Städtebaurecht als Instrumentarium benutzt, braucht ein offenes Fördersystem. Das gegenwärtige System der Städtebauförderung muss überprüft werden im Hinblick auf

- die notwendige Gebietsabgrenzung der Fördereinheit (Beispiel Soziale Stadt, Strukturverbesserung entlang des Mittleren Rings in München, Inselstrategien in Berlin oder Bremen)
- die notwendige Koordinierung der Finanzierungsmittel (Bündelung)
- die Definition des „städtebauliche Missstands“.

Die immer größere Finanzschwäche der Gemeinden erschwert die in Bayern erforderliche Mitleistung von mindestens 40% der förderfähigen Kosten. Zu überlegen wäre daher (soweit überhaupt politisch möglich) eine größere Differenzierung des Mitleistungsanteils nach Bedürftigkeit der Kommunen (wie beispielsweise in Hessen und NRW) oder nach besonderen Kategorien (Beispiel: Gebietskulissen der EU-Strukturfonds).

Zu überprüfen ist auch, inwieweit der Mitleistungsanteil bei Förderung privater Vorhaben durch andere ganz oder teilweise übernommen werden kann, ohne dass „Subventionsbetrug“ unterstellt werden muss (Beispiel: kommunales Wohnungsunternehmen oder Genossenschaft im Programm „Soziale Stadt“).

Meine Betrachtungen aus der Sicht einer Bewilligungsstelle beginnen mit dem Versuch, unsere Aufgaben aus einem ungewohnten Blickwinkel zu beleuchten:

Mit knapp 300 Mio. DM Jahresumsatz sind wir ein relativ bedeutendes mittelständisches Unternehmen in der Dienstleistungsbranche. Mit etwa 70 Beschäftigten, einer Zentrale in München und sieben Filialen sind wir in ganz Bayern vertreten und hoch effizient.

Beginnend 1971, dem Jahr unserer Firmengründung, bieten wir seit mehr als 25 Jahren eine zwar sehr komplexe, aber doch überschaubare Produktpalette. Unser Produkt „Städtebauförderung“ genießt einen hervorragenden Ruf und ist untrennbar mit den Aufgabenfeldern Altstadt und Sanierung verbunden. In den letzten Jahren hat sich jedoch vieles geändert:

Zuerst haben wir den umfassenden Rechtsrahmen aufgegeben und auf Bebauungspläne verzichtet. Wir lassen vereinfachte Verfahren und Einzelvorhaben ohne größeren Gebietsbezug zu. Wir beschäftigen uns mit gewerblichen Brachflächen, auch außerhalb der Altstädte und mit der Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften. Zwischendurch hatten wir verschiedene Konjunkturförderprogramme im Angebot und seit einigen Jahren vermitteln wir Fördermittel der EU. Wir sorgen uns um Einzelhandel und Ökologie und neuerdings haben wir eine Sparte Sozialmanagement eröffnet.

Diversifikation und Innovation sind sicher notwendig als Reaktion auf veränderte Marktbedingungen. Wir müssen aber auch dafür sorgen, dass die internen Betriebsstrukturen und das Image unserer Firma dies auch tatsächlich mittragen können. Wieso sollte ein Kunde, der zwar unser hochspezialisiertes Sanierungsmanagement kennt und schätzt, sich aber oft genug über unsere Qualitätsansprüche geärgert hat und derzeit in großen Schwierigkeiten wegen der Abrechnung unserer Leistungen steht, wieso soll dieser Kunde uns beauftragen, wenn es um die Neuordnung einer kleineren Gewerbebranche oder eines aufgelassenen Bahnhofes geht? Muss er doch befürchten, dass durch unsere Beratung zusätzliche Probleme aufgedeckt werden und durch hohe Planungs- und Vorbereitungsansprüche zeitliche Verzögerungen entstehen. Auch müssen wir zugeben, dass der Vorteil unseres umfassenden Ansatzes gegenüber einfachen, schnellen Lösungen oft erst nach Jahren erkennbar wird.

Wenn wir an der Vermarktung der neuen Produkte und an unserem Image arbeiten, sollten wir unsere Kompetenz auch für einfachere und schnellere Problemlösungen in den Vordergrund stellen. Eine angepasste Betriebsstruktur könnte eine Zweiteilung unserer internen Organisation beinhalten: Auf der einen Seite die bewährte Programmschiene für die größeren, anspruchsvollen und langfristigen Maßnahmen. Daneben eine kleinere, flexiblere Beratungs- und Finanzierungsstruktur, damit wir mit einer schnellen und marktgerechten Betreuung unserer Kunden konkurrenzfähig bleiben.

An der Fortschreibung unseres Leitbildes und der aktuellen Gewichtung unserer Tätigkeitsfelder könnte ein Beiratsgremium mitarbeiten. Darin müssten natürlich auch unsere Kunden und Planungspartner vertreten sein. Eine größere Transparenz und mehr Public-Relation wären damit verbunden. Ebenso müssen wir lernen, mit unseren Städtebauthemen auch die Emotionen anzusprechen.

Das Statement aus Sicht der Förderung lässt sich in folgenden Thesen zusammenfassen:

- Städtebauliche Probleme in den Gemeinden unterliegen einem ständigen Wandel, ebenso die politischen Bewertungen und Ziele. Das bedeutet für das Förderprogramm eine ständige Überprüfung und Anpassung der Schwerpunkte. Die gelegentliche Modifizierung der Regeln sind notwendige und völlig normale Vorgänge.
- Bei aller Flexibilität und Vielfalt sollten wir die Kernthemen unseres städtebaulichen Beratungs- und Finanzierungsangebotes und die bewährten, unveränderten Grundstrukturen unseres Programmes besser herausstellen und in der öffentlichen Meinung verankern. Das Programm steht für städtebauliche Problemlösungen, nicht nur für Altstadtsanierung.
- Förderschwerpunkte und aktuelle Programmziele könnten mit einem Beiratsgremium aus Städten, Gemeinden und Planern erarbeitet und präsentiert werden. Ziel wäre es, eine breitere Öffentlichkeit zu erreichen und für städtebauliche Problemstellungen Interesse zu wecken.
- Die bekannte Programmschiene für die größeren, anspruchsvollen und langfristigen Maßnahmen hat sich bewährt. Daneben könnte ein flexibles und nicht an den Programmzyklus gebundenes Förderangebot den Gemeinden bei kleineren, aber akuten Problemen und in vielfältigen planerischen Notlagen helfen.
- Wir müssen versuchen, unsere Sprache und Präsentation zu verändern, damit wir mit den Städtebauthemen auch die Gefühle und Emotionen der Bürger erreichen – nur so können wir langfristig Unterstützung und nachhaltigen Erfolg gewinnen.

Jochen Baur	SEP Stadt-Entwicklung-Planung, München
Martin Bengsch	Regierung von Oberbayern
Horst Biesterfeld	ARC Architekten, München
Andreas Distler	Oberste Baubehörde
Ludwig Dorbarth	Regierung von Mittelfranken
Rudolf Fröschl	Regierung der Oberpfalz
Dr. Richard Gebhardt	Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
Brigitte Göttinger	Oberste Baubehörde
Herbert Hachtel	Stadt Rothenburg ob der Tauber
Erich Häußner	Regierung von Mittelfranken
Wilhelm Hofmann	Regierung von Schwaben
Georg Huber	Regierung von Niederbayern
Gabriele Kapfinger-Bandt	Regierung von Niederbayern
Ferdinand Ketterl	Regierung der Oberpfalz
Artur Kleber	Regierung der Oberpfalz
Gerhard Kountz	Oberste Baubehörde
Volker Kraus	Regierung von Schwaben
Friedrich Lau	Regierung von Oberfranken
Johann Lechner	Regierung von Unterfranken
Alfred Lindner	Regierung von Schwaben
Wolfgang Munzert	Regierung der Oberpfalz
Joachim Paas	Oberste Baubehörde
Matthias Pfeil	Oberste Baubehörde
Wolfgang Plattmeier	Stadt Hersbruck
Karl Rhöse	Regierung von Niederbayern
Alfred Richter	Regierung von Mittelfranken
Barbara Schabel	Regierung von Oberbayern
Prof. Dr. Rudolf Schäfer	Forschungsgruppe Stadt und Dorf, Berlin
Hans-Joachim Schlößl	Stadt Nürnberg
Christine Schweiger	Oberste Baubehörde
Birgit Seufert	Regierung von Unterfranken
Dieter Sturm	Regierung von Mittelfranken
Bernhard Wägelein	Regierung von Unterfranken
Dietmar Wegner	Regierung von Oberfranken
Anna Wieczorek	Regierung von Oberbayern
Rüdiger Zitzmann	Regierung von Unterfranken

Herausgeber:
Oberste Baubehörde im
Bayerisches Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Arch. Christine Schweiger

Gestaltung:
Atelier Bernd Kuchenbeiser, München
Mitarbeit:
Andreas Alber, Claudia Klein

Fotos:
Karsten de Riese, Bairawies

Druck:
Druckerei Kriechbaumer, Taufkirchen

Bezug:
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Sachgebiet Städtebauförderung
Postfach 22 00 36
80535 München
Telefon 089/2192-3698
Fax 089/2192-13698
E-Mail:
sieglinde.steber@stmi.bayern.de
Internet:
[www.innenministerium.bayern.de/
abteilungen/fach_sbf/](http://www.innenministerium.bayern.de/abteilungen/fach_sbf/)

Gedruckt auf
chlorfrei gebleichtem Papier

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.