

Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen der Sozialen Stadt

Städtebauliche Begleitforschung
Wissenstransfer Städtebauförderung 2015

Dokumentation des Werkstattgesprächs vom
24. März 2015 in Stuttgart

Am 24. März 2015 fand im Regierungspräsidium Stuttgart das Werkstattgespräch „Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen der Sozialen Stadt“ statt, das mit rund 80 Teilnehmern auf große Resonanz stieß. Das Werkstattgespräch war die erste von drei Veranstaltungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit (BMUB) und des Bundeinstituts Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die im Rahmen der Begleitforschung zur Städtebauförderung im Jahr 2015 durchgeführt werden. Ziel der Veranstaltungsreihe ist es, den Erfahrungs- und Wissenstransfer zu spezifischen Themen und Fragen der Städtebauförderung für Programmakteure zu fördern.



Gertrud Bühler, Abteilungsleiterin Städtebau im Regierungspräsidium Stuttgart begrüßte als Gastgeberin die Teilnehmer und Teilnehmerinnen. Sie freute sich über die große Zahl von Besuchern aus dem ganzen Bundesgebiet, Vertretern aus insgesamt 11 Bundesländern. Sie wies zudem auf die Bedeutung der Städtebauförderung als Wirtschaftsfaktor der Region hin, explizit für die so genannten „hidden champions“ in der Region Stuttgart.

Programm

- 10:00 Uhr Begrüßung und Einführung**
Joachim Gerth, BMUB
- 10:10 Uhr Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen**
Anforderungen und Herausforderungen aus Landessicht
Ralph König, Leiter Referat Städtebauliche Erneuerung, Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg
- 10:30 Uhr Abschluss von Städtebaufördermaßnahmen**
Systematik der Abrechnung und Vorgehensweise in der Praxis
Johann Schiefele,
die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Kaffeepause 11:15 Uhr**
Abschließend Fragerunde für die Teilnehmer
- 12:45 Uhr Mittagspause**
- 13:45 Uhr Abschluss von Fördermaßnahmen der Sozialen Stadt**
Abrechnungspraxis der Stadt Stuttgart
Susanne Böhm, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart
- 14:30 Uhr Wirkungen und Verstetigung von Projekten der Sozialen Stadt**
Gabriele Steffen, Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart/ Berlin
- 15:15 Uhr Diskussion mit den Referenten zu den Fragen der Teilnehmer**
- 16:00 Uhr Ende der Veranstaltung**
- Moderation**
Dr. Frank Friesecke,
die STEG Stadtentwicklung GmbH

Jürgen Göddecke-Stellmann vom BBSR begann seine Begrüßungsrede mit einem kurzen Rückblick auf die im Jahr 2014 bereits stattgefundenen Werkstattgespräche und erläuterte die Themenfelder, die im Rahmen dieser Veranstaltungsreihe im Jahr 2015 geplant sind. Er hob den Austausch zwischen Gemeinden, Behörden und Experten noch einmal als das Hauptziel der Veranstaltungen hervor.

Dr. Frank Friesecke, Leiter der STEG Akademie, gab als Moderator den Gästen einen kurzen Überblick über die Bundesfinanzhilfen in der Städtebauförderung sowie den Anteil, der auf das Programm „Soziale Stadt“ entfällt: 2014 waren dies 150 Mio. Euro. Er wies mit Blick auf die Teilnehmer aus dem gesamten Bundesgebiet auf die länderspezifischen Unterschiede in der Abrechnungspraxis hin. Hierzu gehören u.a. der Zeitpunkt und die Art der Abrechnung, die Regelungen zur Beschleunigung und zur Vereinfachung, der Umgang mit Ausgleichsbeträgen z.B. bei der Gewährung von Abschlägen und der Anwendung der Bagatellregelung, sowie auf der jeweils unterschiedlichen Gebrauch von Arbeitshilfen zur Abrechnung (z.B. Hessen).



Dr. Frank Friesecke zeigt die Zusammensetzung der Veranstaltungsteilnehmer und der Bundesländer auf.
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Ralph König, Leiter des Referats Städtebauliche Erneuerung im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg (MFW), gab in einem einführenden Vortrag einen Überblick zu den aktuell im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt geförderten Projekten und den dafür zur Verfügung stehenden Finanzmitteln sowie die Abrechnungsinitiativen des Ministeriums.

In Baden-Württemberg gibt es derzeit 94 Gebiete der „Sozialen Stadt“ in 53 Kommunen, davon wurden 29 Gebiete abgerechnet. Darüber hinaus wurden 46 Modellvorhaben zur Förderung von nichtinvestiven Maßnahmen erfolgreich durchgeführt und abgerechnet. Dennoch wies Ralph König ausdrücklich darauf hin, dass auch aufgrund der beachtlichen Zahl der jährlich neu im Programm aufgenommenen Maßnahmen die Abrechnung von Altmaßnahmen nicht aus dem Focus geraten dürfe. Er machte auf die Bedeutung einer zeitnahen Abrechnung von abgeschlossenen Maßnahmen aufmerksam.



Ralph König, Leiter des Referats Städtebauliche Erneuerung im Ministerium für Finanzen und Wirtschaft, Baden-Württemberg
Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Um den Abschluss von Städtebaufördermaßnahmen zu beschleunigen, werden die Gemeinden im laufenden Verfahren vom Land eng begleitet, so können z.B. nicht mehr benötigte Finanzhilfen zeitnah erkannt werden. Dies geschieht u.a. auch im Rahmen der Prüfung der jährlich vorgelegten Sachstandsberichte. Der Referatsleiter wies auf Vorteile einer kontinuierlichen und zeitnahen Förderanmeldung von Investitionskosten für alle im Verfahren Beteiligten hin. Er ging auch auf die Bedeutung der Abrechnung für die endgültige Förderentscheidung ein, weil erst damit abschließend Rechtssicherheit geschaffen werde. Momentan wird zum Abschluss der Abrechnung entschieden, ob und inwieweit die ausbezahlten Finanzhilfen als Zuschuss gewährt werden. Die Auszahlung von Finanzhilfen während der laufenden Maßnahme erfolgt immer auf der Grundlage eines Zwischennachweises über angefallene Kosten unter Berücksichtigung der angefallenen sanierungsbedingten Einnahmen. Die Aufnahme von Neumaßnahmen setzt i.d.R. die Abrechnung der Altmaßnahme voraus. Um die Schlussabrechnung immer wieder in Erinnerung zu rufen, finden regelmäßige "Abrechnungsinitiativen" des MFW statt. Das Thema "Abrechnungen" ist fester Bestandteil der Strategiegespräche mit Gemeinden, aber auch der Dienstbesprechungen mit den Regierungspräsidien sowie der Beiträge des MFW anlässlich der Tagungen der ARGE der baden-württembergischen Sanierungsträger.

Johann Schiefele, Prokurist der STEG und Abteilungsleiter finanzielle Abwicklung und Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen, stützte im Fachbeitrag „Abrechnung“ die Ausführungen von Ralph König zum Status der Abrechnungen im Programm Soziale Stadt, im Besonderen im bundesweiten Überblick. Die Erhebung des BBSR zeigt, dass bis zum Programmjahr 2013 lediglich in vier Bundesländern Maßnahmen der Sozialen Stadt abgerechnet wurden, davon 29 Maßnahmen in Baden-Württemberg.

Auch Johann Schiefele wies in seinen Ausführungen auf den geltenden Grundsatz „keine Neumaßnahme vor Abrechnung der Altmaßnahme“ hin, mit dem mehrere Bundesländer seit Ende der 1980er Jahre den Druck zur Abrechnung bei abgeschlossenen Maßnahmen im Programm Sanierung und Entwicklung gegenüber den Gemeinden deutlich erhöht hat. Generell ist ein Unterschied beim Stand der Abrechnung im Programm Sanierung und Entwicklung zwischen den alten und neuen Bundesländern festzustellen.

In Westdeutschland haben Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein 50% oder mehr der im Programm Sanierung und Entwicklung bewilligten Maßnahmen bisher abgerechnet. In Ostdeutschland sind mit Ausnahme von Berlin bisher nur sehr wenige der seit 1990 im Programm Sanierung und Entwicklung bewilligten Maßnahmen abgerechnet worden. Ein Großteil der Gemeinden in Sachsen ist momentan mit der Abwicklung der letzten Sanierungsmaßnahmen beschäftigt, parallel dazu erfolgt die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Grundsätzlich sind die für die Abrechnung von Stadterneuerungsmaßnahmen geltenden bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen auch für die Durchführung und Abrechnung von Maßnahmen der Sozialen Stadt anzuwenden. Dies gilt auch für die mit der Verfahrensabrechnung verfolgten Ziele, nämlich den Verwendungsnachweis für die ausbezahlten Finanzhilfen im Sinne des Landeshaushaltsrechts zu ersetzen und die Grundlage für die endgültige Entscheidung über die unter dem Vorbehalt der Abrechnung ausbezahlten Finanzhilfen zu schaffen.

Auf Länderebene ergeben sich aufgrund der jeweiligen Städtebauförderrichtlinien Unterschiede in Bezug auf den Zeitpunkt der Abrechnung und die anzuwendenden Formulare. So schreibt z.B. die Förderrichtlinie in Baden-Württemberg und in Nordrhein-Westfalen eine Abrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Maßnahme vor, in Sachsen, Bayern, Hessen und Brandenburg ist die Abrechnung

innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen und in Hessen 6 Monate nach Ablauf des Zuwendungszeitraums. Eine Städtebaufördermaßnahme ist abgeschlossen, wenn die Erneuerungsmaßnahme durchgeführt ist oder die förderrechtliche Abschlusserklärung vorliegt.

Trotz dieser Unterschiede und der länderspezifischen Abrechnungsformulare ist das Grundprinzip bei der Abrechnung jedoch immer die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben, die im Saldo einen Fehlbetrag oder Überschuss für die Maßnahme ergeben.

Anhand eines Praxisbeispiels aus Baden-Württemberg erläuterte Johann Schiefele die Systematik zur Erstellung der Abrechnung einer Sanierungsmaßnahme, wie sie sich in bisher 250 abgeschlossenen Gesamtabrechnungen der STEG bewährt hat. Er gliederte die Abrechnungserstellung in neun Arbeitsschritte:

1. Erstellen Abrechnungsentwurf
2. Erstellen Grundstücksverwendungsnachweis
3. Ermittlung Wertansätze
4. Ermittlung / Erhebung Ausgleichsbetrag (Ablösevereinbarung)
5. Erstellen Schlussbericht / Öffentlichkeitsarbeit
6. Abschließender Auszahlungsantrag / Zwischennachweis
7. Abschluss Sanierung
8. Ermittlung Ausgleichsbetrag (Ausgleichbetragsbescheid)
9. Fertigstellung Abrechnung

Besonderer Fokus wurde auf Sachverhalte gelegt, die bei der Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweis und der Ermittlung der Wertansätze zu berücksichtigen sind. Bei der Abrechnung von Maßnahmen mit sehr langer Laufzeit kann vor allem die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und die Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen Schwierigkeiten bereiten.

Im Hinblick auf die Ermittlung der Wertansätze wurde auf die Dringlichkeit hingewiesen, den im Rahmen der Abrechnung zu erstellenden Grundstücksverwendungsnachweis bereits während der gesamten Laufzeit der Maßnahme kontinuierlich zu führen. Bei der Fertigstellung des Grundstücksverwendungsnachweises zum Zeitpunkt der Abrechnung ist zu prüfen, ob die Auflassungen und die Veränderungsnachweise zu den Kaufverträgen vorliegen und vertraglich vereinbarte Aufgelder bezahlt und in der Sanierung eingestellt worden sind. Weiterhin ist zu prüfen, ob bei jedem Reprivatisierungsvertrag ein Verkehrswertgutachten vorliegt und im Vertrag eine Regelung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags enthalten ist.

Der Grundstücksverwendungsnachweis basiert auf der Auswertung der Kaufverträge, Reprivatisierungsverträge und der Feststellung der Nutzung der Grundstücke, die bei Abschluss der Sanierung im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Die Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises ist insbesondere dann kompliziert und zeitintensiv, wenn Bodenordnungsmaßnahmen durchgeführt, d.h. Massegrundstücke gebildet und neu aufgeteilt worden sind.

Johann Schiefele empfahl für jeden Kaufvertrag eine „Grunderwerbsskarte“ zu führen, in der sämtliche relevanten Daten zum Kauf, zum Verkauf, der Sanierungsbuchhaltung und über die Verwendung bei Abschluss der Sanierung dokumentiert werden. Die STEG Stadtentwicklung GmbH erstellt seit Ende der 1980er Jahre pro Kaufvertrag eine Grunderwerbsskarte (GEK) und fügte diese in der Abrechnung als Anlage zum Grundstücksverwendungsnachweis bei.

Im Anschluss wurden die Besonderheiten bei der Ermittlung von Wertansätzen für Boden und Gebäude erläutert. Es erfolgten Hinweise auf die unterschiedlichen Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes im vereinfachten Sanierungsverfahren und im Regelverfahren unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) und auf die Fälle, in denen ein Wertansatz für das Gebäude in die Abrechnung einzustellen ist.

Johann Schiefele beendete den ersten Teil seines Fachvortrags mit Hinweisen auf die Pflicht der Gemeinden nach Abschluss der Sanierung die Sanierungssatzung aufzuheben, der Abrechnung einen aussagefähigen Schlussbericht beizufügen und die Bedeutung der Öffentlichkeitsarbeit während und zum Abschluss der Sanierung. Ferner wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, vor der Fertigstellung der Abrechnung weitere vor Abschluss der Sanierung angefallene Kosten zu aktivieren, für den Fall, dass durch Wertansätze oder Ausgleichsbeträge der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben zu einem Abrechnungsüberschuss führt.

Sofern während der Sanierungsdurchführung die Ausgaben und Einnahmen im Hinblick auf die Abrechnungserstellung erfasst und gebucht worden sind und die Kauf- und Reprivatisierungsverträge im Hinblick auf die spätere Abrechnungserstellung konsequent erfasst und dokumentiert worden sind, sollte die Erstellung der Abrechnung kein größeres Problem darstellen – so Johann Schiefele. In diesem Zusammenhang wies er auf das von der STEG entwickelte Sanierungsmanagementsystem (SMS) hin, ein webbasiertes Tool für die Abwicklung und Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen, mit dem jederzeit für eine Gesamtmaßnahme eine tagesaktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich Abrechnungsentwurf erstellt werden kann.

Im zweiten Teil seines Fachvortrags ging der Vortragende zunächst auf die gesetzlichen Grundlagen sowie Begriffe und Definitionen im Zusammenhang mit der Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen ein.

Während seiner langjährigen Tätigkeit habe er immer wieder die Erfahrung gemacht, dass die Erhebung von Ausgleichsbeträgen auf sehr geringe Akzeptanz bei den Betroffenen stößt. Die Gründe hierfür seien sehr vielfältig und reichen vom nicht wahrgenommenen Sanierungsvorteil seitens der Grundstückseigentümer bis hin zum Wunsch auf Seite der Verwaltungen und Gemeinderäte Konflikte mit den Bürgern möglichst zu vermeiden. Festzustellen sei auch, dass die Erhebung von

Ausgleichsbeträgen in kleineren Gemeinden eher ein Problem darstelle als in der Anonymität großer Städte.

Die Prüfung, ob sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eingetreten und Ausgleichsbeträge zu erheben sind, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen nur in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen, die im umfassenden bzw. Regelverfahren durchgeführt werden, vorgesehen. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks, die sich aus der Differenz zwischen dem Endwert und dem Anfangswert des Grundstücks ergibt. Anfangs- und Endwerte sind auf denselben Stichtag zu ermitteln. Dabei bezeichnet der Endwert den Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt, während der Anfangswert den Bodenwert darstellt, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Beide Bodenwerte sind auf denselben Stichtag zu ermitteln.

Johann Schiefele, Prokurist der STEG Stadtentwicklung GmbH, Foto: die STEG



Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung können unterschiedliche Bewertungsverfahren angewendet werden. Aus Sicht von Johann Schiefele empfiehlt es sich zum Nachweis der Bodenwerterhöhung zwei unabhängige Verfahren anzuwenden, d.h. eine kontrollierte Bewertung durchzuführen. Dazu erläuterte er die Multifaktorenanalyse und das Modell Niedersachsen. Die gutachtlich ermittelten Anfangs- und Endwerte bilden die Grundlage für weiteres Verwaltungshandeln der Gemeinde. Grundsätzlich sind vier Zeitpunkte für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten denkbar:

1. Vor Beginn der Sanierung:
 - Begründung Verfahrenswahl
2. Während der Sanierung:
 - Kaufpreisprüfung
 - Ablösung Ausgleichsbetrag
 - Fortschreibung Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB
3. Vor Abschluss der Sanierung:
 - Ablösung Ausgleichsbetrag
 - Prüfung Anwendbarkeit Bagatellregelung
4. Nach Abschluss der Sanierung:
 - Erhebung Ausgleichsbetrag durch Bescheid

Ausgehend von der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erhält man unter Berücksichtigung möglicher Abschläge nach § 2 oder § 16 Abs. 4 ImmoWertV und Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 BauGB den Ausgleichsbetrag.

Johann Schiefele führte weiter aus, dass es sich als vorteilhaft erwiesen habe, den Grundstückseigentümern seitens der Gemeinde anzubieten, den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Ganzen abzulösen (Konsens suchende Vorgehensweise). Dies führe v.a. in jenen Bundesländern zum Erfolg, in welchen den Eigentümern im Fall der Ablösung ein bis zu 20%iger Verfahrensnachlass gewährt werden darf. Dieser Nachlass wird zum einen mit dem geringeren Erhebungsaufwand der Gemeinde und zum anderen mit den früher zur Verfügung stehenden Einnahmen begründet. Da für Ausgleichsbeträge, die nach Abschluss der

Sanierung durch Bescheid zu erheben sind (formale Vorgehensweise), in der Abrechnung in Baden-Württemberg, Bayern und Sachsen ein Abschlag von 20 % berücksichtigt werden darf, ergibt sich durch den Verfahrensnachlass kein „Nachteil“ für den Fördermittelgeber.

Im Konsens getroffene Vereinbarungen bieten den großen Vorteil, dass der kommunalpolitische Friede in der Gemeinde gewahrt werde – so Johann Schiefele in seinen Ausführungen.

Im Folgenden wurde auf die Begrifflichkeiten des sanierungsunbeeinflussten Verkehrswertes und des Neuordnungswertes eingegangen, die insbesondere beim Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet und bei der Kaufpreisprüfung der Gemeinde eine wichtige Rolle spielen. So sollte die Gemeinde bei einem Grundstücksverkauf im Kaufvertrag immer die Ablösung des Ausgleichsbetrags vereinbaren und in diesem Zusammenhang auf die Endgültigkeit der Regelung hinweisen. Im Überblick wurde die Thematik zusammenfassend wie folgt dargestellt:

Die Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB bildete den Abschluss des Vortrags von Johann Schiefele. Er machte deutlich, dass es sich dabei wie im Übrigen auch bei der Frage der freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung und der Gewährung des Verfahrensnachlasses von bis zu 20 % in Baden-Württemberg und Sachsen um KANN-Bestimmungen handele. D.h. aus den gesetzlichen Vorschriften und den Förderrichtlinien ergibt sich keine Verpflichtung der Gemeinde diese Möglichkeiten anzuwenden.

Die Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abzusehen, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Johann Schiefele, der bereits eine Vielzahl entsprechender Gutachten erstellt hat, erläuterte die Kosten, die im Fall der Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung bei der Ermittlung des Verwaltungsaufwands zu berücksichtigen sind und welche nicht in den Aufwand, der den möglichen Einnahmen durch Ausgleichsbeträge gegenüberzustellen ist, einfließen dürfen. Zusammenfassend hob er noch einmal die Vorteile einer Konsens suchenden Vorgehensweise bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss der Sanierung hervor.

Im Plenum wurde im Anschluss die Frage diskutiert, ob Maßnahmen der Sozialen Stadt im vereinfachten Verfahren oder Regelverfahren durchzuführen sind. Während diese Maßnahmen in Hessen in erster Line im vereinfachten Verfahren laufen, werden sie in Baden-Württemberg in beiden Verfahrensvarianten durchgeführt. Darüber hinaus wurde aus den Wortmeldungen der Werkstattteilnehmer deutlich, dass es bezüglich der Thematik der frühzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen mit entsprechenden Verfahrensnachlässen ganz unterschiedliche Erfahrungen gibt. Das Interesse der Grundstückseigentümer die gewährten Verfahrensnachlässe (zwischen 5 % und 20 %) in Anspruch zu nehmen, wurde aufgrund entsprechender Praxisbeispiele sehr differenziert betrachtet. Das Vorhandensein dieser Möglichkeit wurde jedoch insgesamt sehr positiv gewertet.

Siehe bitte Grafiken Seite 1 und 2 im Anhang.

Susanne Böhm, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Sachgebiet Finanzierungs- und Förderangelegenheiten, Sonderprogramme der Stadt Stuttgart, erläuterte in Ihrem Bericht über den Abschluss von Fördermaßnahmen der Sozialen Stadt die Abrechnungspraxis der Stadt am Beispiel Freiberg/Mönchfeld.

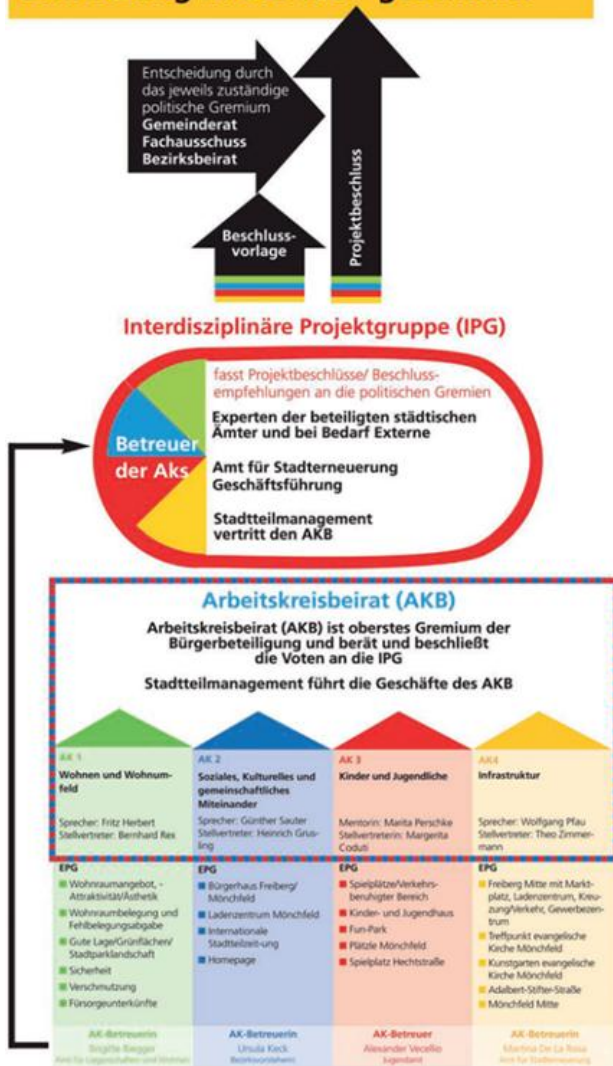
In Stuttgart besteht sowohl in der Kommunalpolitik als auch in der Bevölkerung eine hohe Akzeptanz für das Programm Soziale Stadt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die damit gebotenen Möglichkeiten der Förderung der Entwicklung von Stadtteilen hinsichtlich Missständen und Bevölkerungsstruktur erkannt wurden, was wiederum insbesondere durch die strukturierte Schaffung von Maßnahmen der offenen Bürgerbeteiligung gelungen ist.

In Freiberg und Mönchfeld wurde dies auch mit Unterstützung eines Bürgervereins umgesetzt, der die Basis für den Beteiligungsprozess bildete und die Nachhaltigkeit sichert. Der Aufbau der Bürgerbeteiligung mit den entsprechenden Akteuren und Beteiligten wurde in einem Organigramm festgehalten.

Durch die intensive Bürgerbeteiligung wurden Projekte definiert, priorisiert und im Zeitraum von 1999 bis 2013 umgesetzt und abgerechnet.

Auch Susanne Böhm wies in Ihrem Bericht auf die Wichtigkeit einer kontinuierlichen Vorarbeit und Aktualität der Unterlagen hin. Im Hinblick auf die Abrechnung von Maßnahmen hält sie die zeitnahe Erstellung und Fortschreibung der Grunderwerbsdaten für unerlässlich. Sie gab in ihrem Referat einen detaillierten Überblick über die durchgeführte Abrechnung anhand der ausgefüllten Abrechnungsformulare. Für die Erstellung des Abrechnungsberichtes empfahl die Referentin den Werkstattteilnehmern eine laufende Zusammenstellung relevanter Daten und Bilder. Auch ist die laufende Erstellung von Projektdokumentationsblättern sehr hilfreich. Diese können mit vergleichbar geringem Aufwand für eine Schlusssdokumentation zusammengeführt werden.

Umsetzung in die Tat – geschafft!



Organigramm des bürgerschaftlichen Engagements und der Selbstorganisation im Bürgerverein am Beispiel Stuttgart Freiberg/Mönchfeld, Quelle: Stadt Stuttgart

Bürgerbeteiligung als nichtinvestive Maßnahme der Sozialen Stadt wurde von Susanne Böhm als sehr zeitintensiv beschrieben, was sich im Ergebnis jedoch in der Regel positiv auf die Realisierung der investiven Maßnahmen auswirke. Sie wies auch auf das dadurch oft entstehende

Spannungsfeld zwischen Zeitbedarf und Fördermittelabruf zu Beginn des Verfahrens hin.

Ebenso können intensive Beteiligungsprozesse zur Evaluierung der umgesetzten Sanierungsziele genutzt werden. Im Fall Freiberg/Mönchfeld konnte über die Abfrage von einer repräsentativen Zufallsauswahl von Bürgern z.B. die wahrgenommenen Veränderungen, Schlüsselprojekte und Zukunftsperspektiven, die Nachhaltigkeit und Wirkung ermittelt werden. In einem Abschlussworkshop wurden die erreichten Ziele auf ihre Verstetigung hin geprüft und bewertet. Der bis heute bestehende „runde Tisch“ und die dafür notwendigen investiven Maßnahmen, wie das Bürgerhaus, stehen für eine aktive Fortführung des Engagements und für die Verstetigung des Prozesses.

Als Fazit erläuterte Susanne Böhm die Abhängigkeit des Programmfortschritts von den aktiven und agierenden Menschen. Sie plädiert für die nachhaltige Integration von Schlüsselinstitutionen, -gesellschaften und -personen als wichtigen Grundstein für die Verstetigung. Zu beachten gilt auch, dass sich über die Verfahrensdauer und den zeitlichen Verlauf Wünsche und Ziele „selbst überholen“ (Bsp. beteiligte Kinder entwachsen den selbst konzipierten Spielplätzen bevor sie umgesetzt sind). Ebenso darf aus ihrer Sicht das bürgerschaftliche Engagement und Ehrenamt nicht überfordert werden.

Gabriele Steffen, Hauptgeschäftsführerin von Weeber+Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, berichtete aus ihren Erfahrungen mit mehreren Projektbeispielen der Sozialen Stadt und bot einen Überblick über Wirkungen und Verstetigung.

Zu den wichtigsten Wirkungen des Programms Soziale Stadt zählen bei den vorgestellten Beispielen unter anderem verbesserte Wohn- und Lebensbedingungen, ein attraktives Wohnumfeld, mehr Freiraum- und Aufenthaltsqualität, Raum für unterschiedliche Generationen und die

städtebauliche Integration in Stadtteil und Gesamtstadt. Entstanden ist Infrastruktur mit neuen Konzepten, eine entscheidende Rolle spielen Bürgerbeteiligung und Bürgerengagement sowie Vernetzung, Kooperation und Selbstorganisation im Stadtteil. Eine gute Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, Interesse zu wecken und Erfolge sichtbar zu machen. Dadurch lassen sich auch Image, Selbst- und Außenwahrnehmung eines als schwierig geltenden Stadtteils verbessern.

Am Beispiel des Projekts Stuttgart Hallschlag zeigte Gabriele Steffen die strategischen Ziele im Programm „Soziale Stadt“ auf. Dabei wurden investive Projekte systematisch mit Beteiligung und Kommunikation verbunden, Bildung wurde zum Schlüsselthema und trug zu einer Aufwärtsentwicklung des Stadtteils bei. Der Hallschlag entwickelt sich zu einem Ort mit Kultur und Zukunftschancen, neue Finanzierungsmöglichkeiten wurden erschlossen, tragfähige Strukturen für die Bürgerbeteiligung, die Projekte und die Stadtteilentwicklung aufgebaut.

Als Instrument und Steuerungsform ist das integrierte Entwicklungskonzept wesentlich, das im Beispiel Stuttgart Hallschlag Themen wie Wohnen und Wohnumfeld, Freiräume, Öffentlicher Raum, soziales und kulturelles Miteinander, Kinder und Jugendliche, Gesundheit, Bildung und lokale Ökonomie umfasst, genauso wie Verkehr, Umwelt, Ökologie und Kommunikation. Ein entscheidender Erfolgsfaktor ist das Stadtteil- oder Quartiersmanagement mit seinen vielfältigen Aufgaben bei der strategischen Weiterentwicklung des Stadtteils. Ressourcenorientierung und Ressourcenbündelung sind wichtig für die Umsetzung der Konzepte. Ein Ergebnis der Beteiligung sind neue Governance-Formen und neue Kompetenzen für Bürgerinnen und Bürger über "Mitreden" und "Mitnehmen" hinaus. Neue Partnerschaften – der öffentlichen Hand, der Wirtschaft und aus dem "dritten Sektor", der Zivilgesellschaft – mit geteilter Verantwortung unterstützen den Prozess.

Wie Erreichtes in der „Sozialen Stadt“ gesichert und verstetigt wurde, erläuterte die Referentin am

Beispiel Ludwigsburg-Eglosheim. Sie ergänzte dies durch die Erörterung unterschiedlicher strategischer Ansätze zur Verstetigung: Verankern (z.B. Maßnahmen sichern), Mainstreaming (z.B. Aufrechterhaltung als Daueraufgabe), Einbauen in übergreifende Programme und vorhandene Strukturen, das Abgeben (an andere Fachressorts, Aufgaben des Quartiersmanagements an Akteure im Stadtteil, einzelne Aufgaben an externe Dienstleister). Auch in Form von Generalisieren durch Erweiterung des räumlichen Bezugsrahmens, von Konzentration auf die Sicherung der wesentlichen Projekte, Elemente, Strukturen oder Übertragung auf andere Stadtteile und Projekte kann die kommunale Verwaltung zur Sicherung und Nachhaltigkeit eines Projekts der Sozialen Stadt und seiner Arbeitsweisen beitragen.

Gabriele Steffen betonte in ihrem Fazit die unterschiedlichen komplexen Wirkungsebenen auch mit Bezug auf die internationale Fachdebatte. Im Fokus steht dabei die Entwicklung im Prozess von "Maßnahmen" zu Strukturen. Die unterschiedlichen Ebenen sind zuerst der Input, die finanziellen, personellen, materiellen Ressourcen, und daraus resultierend die Activities, nämlich die Maßnahmen und durchgeführten Aktionen. Ein Ergebnis ist zunächst der so genannte Output, die dadurch erzielten Ergebnisse und Leistungen (z.B. Dienstleistungen, Produkte). Dabei sollte die Betrachtung aber nicht stehen bleiben: Zu überprüfen ist auch der Outcome, nämlich die Nutzung dieser Leistungen, Transfer und die daraus resultierenden mittelfristigen Wirkungen, z.B. in Organisationen, Strukturen, Netzwerken und Veränderungsprozessen.

Impact schließlich bezeichnet die längerfristigen und übergeordneten Wirkungen, die unter Beachtung von zunehmender Komplexität, von Prozessen und Strukturen durch die Leistungen entstehen. Die Frage nach den Wirkungen des Programms darf sich also nicht mit den Maßnahmen zufriedengeben, sondern muss auch die strukturellen Veränderungen einbeziehen – in Bezug auf Städtebau, Soziales, Organisation und mehr.

Damit wurde als Abrundung der Veranstaltung ein sinnvoller Bogen über Detailfragen der Abrechnungspraxis, den Maßnahmen in Projekten bis hin zu Nutzen und Nachhaltigkeit des Programmes Soziale Stadt geschlagen.

In der Abschluss-Diskussion im Plenum wurde die Bedeutung von Monitoring, Evaluation und Verstetigung im Zuge der Städtebauförderung diskutiert, wobei von den Referenten und Teilnehmern auf Schwierigkeiten bei der Messbarkeit und Übertragbarkeit der Maßnahmen hingewiesen wurde.

Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als integrierter Ansatz sowie den Vorbereitenden Untersuchungen zu Beginn der Maßnahme wird vor diesem Hintergrund eine große Bedeutung beigemessen. Die Kunst besteht allerdings darin, aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftige Sanierungsgebiete abzuleiten und Maßnahmen „herunter zu brechen“. Hierbei spielt die Bürgerbeteiligung eine entscheidende Rolle.

Offen bleibt die Frage, inwieweit die so genannten Business Improvement Districts, die Baden-Württemberg zum 1.1.2015 als mittlerweile neuntes Bundesland eingeführt hat, eine Bedeutung erlangen können, z.B. in Kombination oder nach Abschluss einer Städtebaufördermaßnahme.

Zum Abschluss wurde auf die beiden folgenden BBSR-Werkstattgespräche hingewiesen:

16.06.2015 in Berlin: „Instrumente und Praxis im Umgang mit verwahrlosten Immobilien“

08.10.2015 in Magdeburg: „Abrechnung von Städtebaufördermaßnahmen im Denkmalschutz“



Plenum der Referenten, v.l.n.r.

Jürgen Götdecke-Stellmann, Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung

Susanne Böhm, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart

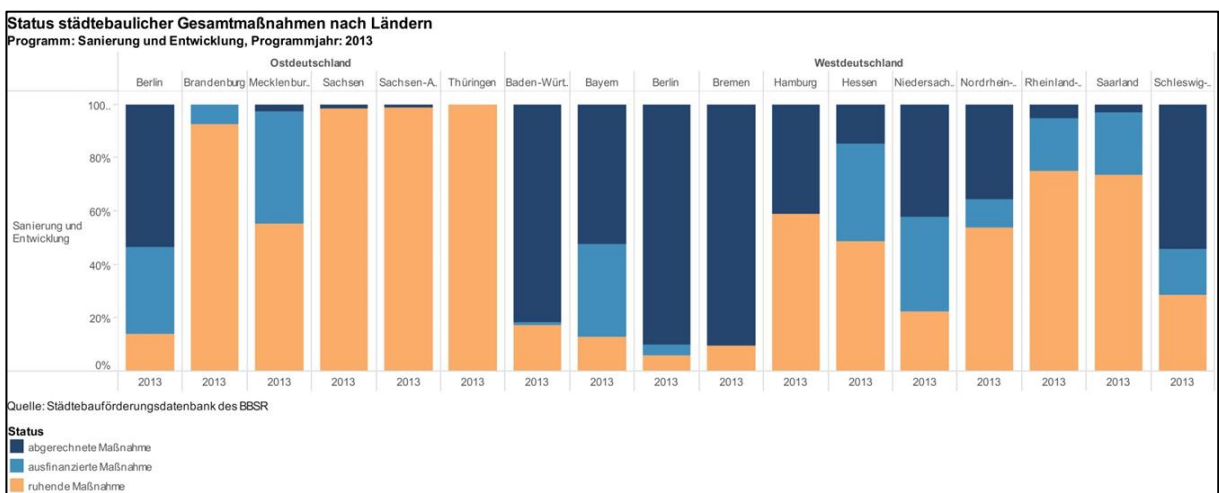
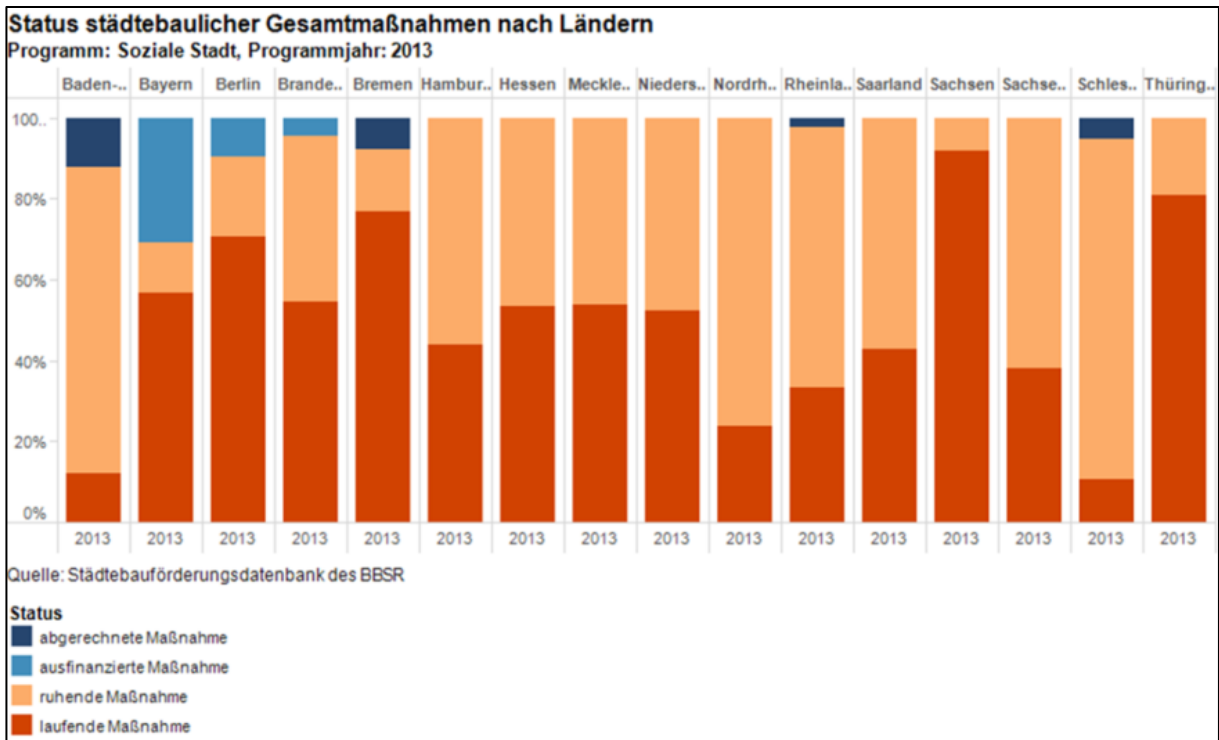
Johann Schiefele, Prokurist der STEG , Stadtentwicklung GmbH und Abteilungsleiter Sanierungsabrechnung

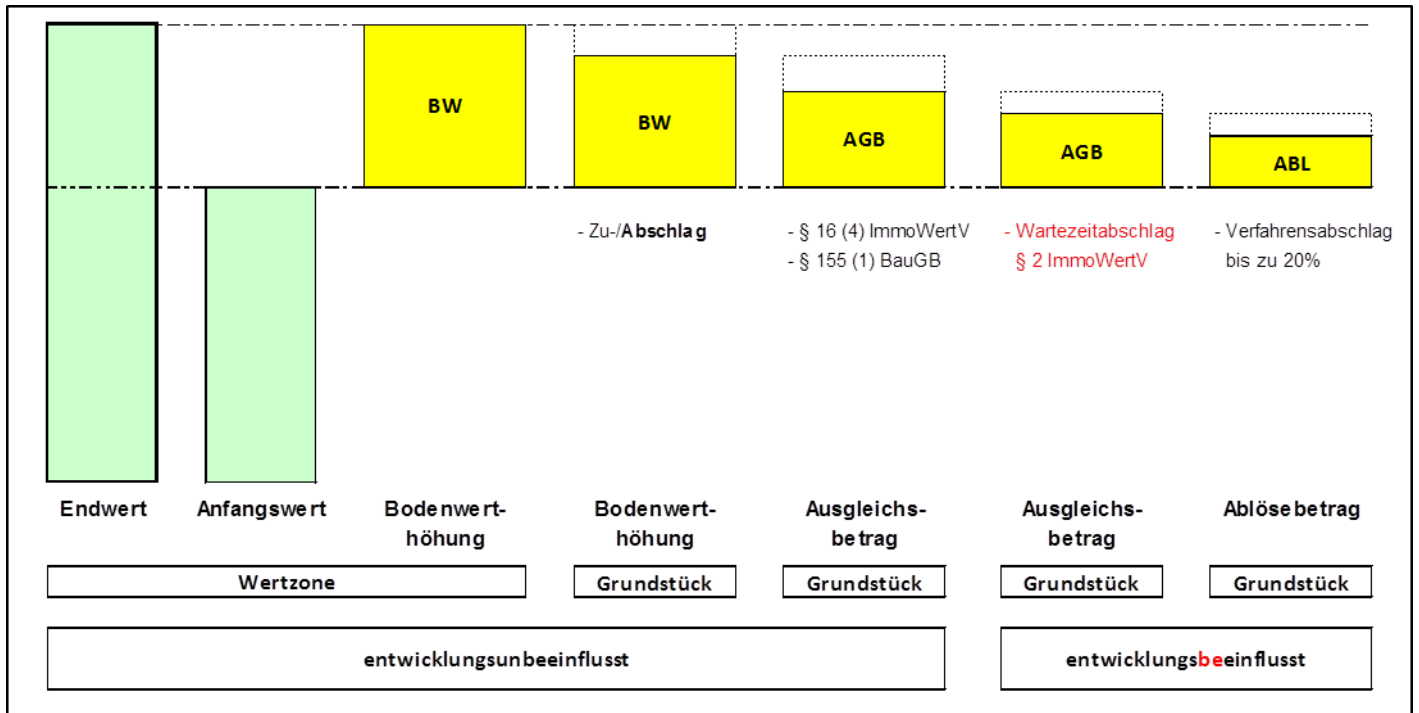
Gabriele Steffen, Hauptgeschäftsführerin Weeber+Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Dr. Frank Friesecke, Leiter der STEG Akademie

Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

Folien zum Beitrag von Johann Schiefele,
die STEG Stadtentwicklung GmbH





Überblick über den sanierungsbedingten Verkehrswert und den Neuordnungswert in einem Sanierungsgebiet

Quelle: die STEG Stadtentwicklung GmbH