
Programmstrategie

„Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

Inhalt

1. Einführung.....	2
2. Zusammenfassung.....	2
3. Ausgangslage: Rahmenbedingungen, Herausforderungen, Potenziale	3
4. Programmziele	6
5. Fördervoraussetzungen und Förderinhalte	8
6. Umsetzung, Finanzierung und Begleitung	10
7. Kontakte	12

1. Einführung

Die Zentren unserer Städte und Gemeinden sind – unabhängig von ihrer Größe und Lage – Orte der Repräsentation, der Vielfalt und der Mischung. Sie sind geprägt durch Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Verwaltung, Kultur und Begegnung. Diese multiplen Nutzungsansprüche treffen auf gebaute, historisch gewachsene baulich-räumliche Bestandsstrukturen, die vom mittelalterlichen Denkmal bis zum Einkaufszentrum aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts reichen. Diese Vielfalt an Nutzungen und baulichen Strukturen kennzeichnet die europäische Stadt.

Innenstädte, Stadt- und Stadtteilzentren sowie Ortskerne stehen seit jeher und ständig vor Veränderungsanforderungen: Innenstadtentwicklung ist eine Daueraufgabe. Die Auswirkungen der Coronapandemie haben jedoch diesen fortwährenden Struktur- und Funktionswandel massiv beschleunigt. Hinzu kommen weitere dynamische Herausforderungen, darunter der Umgang mit den Folgen des Klimawandels oder die zunehmende Digitalisierung aller gesellschaftlichen Lebensbereiche.

2020 haben Bund und Länder die Städtebauförderung neu aufgestellt und der Innenstadtentwicklung mit dem Programm „Lebendige Zentren“ eine zentrale Bedeutung zugewiesen. Außerdem wurde 2020 der Beirat Innenstadt ins Leben gerufen. Diesem gehören Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, der Immobilien- und Gewerbewirtschaft, des Handels und des Handwerks, der Eigentümer und der Planung, des Klima- und Umweltschutzes sowie Akteure aus den Bereichen Citymanagement und Stadtmarketing, Verkehr, Soziales und Baukultur an. Gemeinsam entwickelten diese die Strategie "Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ" (www.bmwsb.bund.de/innenstadtstrategie), die Kommunen als Orientierungshilfe bei der Bewältigung der anstehenden Herausforderungen in Innenstädten und Zentren dienen soll. Demnach liegt die größte Chance für lebendige Innenstädte darin, über einen **integrierten Prozess und in kooperativer Zusammenarbeit aller Innenstadtakteure** eine **verträgliche Mischung verschiedener Nutzungen** – Gewerbe und Handel, Gastronomie und Dienstleistungen, Bildung und Kultur sowie Wohnen – zu schaffen. Daneben sind attraktive öffentliche Räume, nutzerorientiert und mit hoher gestalterischer Qualität ein weiterer wichtiger Baustein zur Belebung innerstädtischer Bereiche.

Das Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne greift diese Herausforderungen und Chancen auf. So sollen mit dem Programm im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen Stadt- und Ortskerne gestärkt, aufgewertet und revitalisiert sowie als zentrale Versorgungsbereiche und multifunktionale Standorte mit einer hohen Aufenthaltsqualität gesichert werden. Wichtige Ausgangspunkte dafür sind die Weiterentwicklung der bau- und kulturhistorisch wertvollen Stadtkerne und Altstädte, sprich: der behutsame Umgang mit dem Bestand.

Die vorliegende Programmstrategie richtet sich an die Programmverantwortlichen aus Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft und Wirtschaft sowie alle Interessierte. Ziel der Programmstrategie ist es, das strategische Programmverständnis aus Sicht des Bundes und der Länder darzustellen. Dazu werden im Folgenden die Rahmenbedingungen für die Förderung beschrieben sowie Programmziele, Förder Voraussetzungen und -inhalte dargestellt.

2. Zusammenfassung

Bund und Länder unterstützen die Städte und Gemeinden mit der Städtebauförderung bei der Bewältigung tiefgreifender Transformationsprozesse und ihrer nachhaltigen Entwicklung.

Das Programm „Lebendige Zentren“ hilft Kommunen dabei, die vielfältigen Herausforderungen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren sowie Ortskernen zu bewältigen und die Entwicklung

dieser Räume aktiv zu gestalten. Mit dem Programm sollen Innenstädte und Zentren als multifunktionale und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten und Wirtschaft, Begegnung, Kultur und Tourismus gestärkt werden. Dabei zielt das Programm darauf ab, neu angepasste und gemischte Nutzungen zu schaffen, den baulichen Bestand und das baulich-kulturelle Erbe zu erhalten und weiter zu entwickeln und dieses mit Blick auf veränderte Nutzungsansprüche und die Folgen des Klimawandels resilient zu gestalten. Öffentliche Grün- und Freiflächen sollen qualifiziert sowie Mobilität und Verkehr neu organisiert werden. Die kooperative Zusammenarbeit verschiedener Akteure in dem Prozess der integrierten Entwicklung der innerstädtischen Bereiche steht dabei im Mittelpunkt. Verfolgt wird ein ganzheitlicher und städtebaulich integrierter Ansatz.

Voraussetzung für eine Förderung im Programm „Lebendige Zentren“ sind – wie in den zwei weiteren Städtebauförderungsprogrammen auch – ein räumlich abgegrenztes Fördergebiet, ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept sowie die Realisierung von Maßnahmen zum Schutz des Klimas bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Aussagen zu den förderfähigen Maßnahmen werden in Artikel 4 bzw. in Artikel 6 der zwischen Bund und Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung sowie in den Förderrichtlinien der Länder getroffen.

Unterstützt werden kann die Zentrenentwicklung durch ein Zentren, bzw. Innenstadtmanagement, das den Prozess der integrierten Entwicklung voranbringt, Akteure und Aktivitäten vernetzt, Projekte anstößt sowie Einzelmaßnahmen plant, umsetzt und die Vielfalt innerstädtischer Maßnahmen orchestriert und koordiniert. Um privates Engagement flexibel und lokal angepasst zu unterstützen, kann durch die Programmkommunen ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Dieser setzt sich mit max. 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung und mit mind. 50 Prozent aus Mitteln von privaten Akteuren zusammen. Über die Verwendung der Mittel – Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. -begleitende Maßnahmen – entscheidet ein lokales Gremium.

3. Ausgangslage: Rahmenbedingungen, Herausforderungen, Potenziale

Innenstädte, Stadt- und Stadtteilzentren sind die Visitenkarte unserer Städte. Sie sind soziale, politische und kulturelle Anker des gesellschaftlichen Zusammenlebens. Dies schließt kleine Ortskerne mit Nahversorgung und Gemeindetreffpunkt ebenso ein, wie Stadt- und Ortsteilzentren mit lokaler Bedeutung für die Nachbarschaft oder Innenstadtzentren mit größeren Einzugsbereichen. Aufgrund ihrer historisch gewachsenen Gestalt sind sie zentrale Identifikationsorte, an denen die seit jeher ablaufenden gesellschaftlichen und ökonomischen Veränderungen und Anpassungen besonders deutlich abgelesen werden können.

Innenstädte und Zentren sind von jeher Orte dynamischer Veränderungen und Spiegelbild des ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels. Dies wird durch die bauliche und nutzungsstrukturelle Vielfalt dokumentiert. Derzeit ist allerdings festzustellen, dass Veränderungen in immer kürzeren Abständen erfolgen. In den durch den Struktur- und Funktionswandel betroffenen innerstädtischen Bereichen beeinflussen Ereignisse wie z.B. die Coronapandemie, Starkregen und extreme Hitze die Stadtentwicklung zusätzlich. Zunehmende Marktanteile des Online-Handels sowie Entwicklungen in den Bereichen Digitalisierung und Mobilität haben ebenso Wirkungen auf die Funktion und Gestaltung der Städte und stellen gleichzeitig Chance wie auch Risiko für die Zentrenentwicklung dar.

Die Problemlagen in den zentralen Bereichen unterscheiden sich in Groß-, Mittel und Kleinstädten, in Innenstädten, Stadtteilzentren und kleinen Versorgungszentren, in historischen und modernen Innenstädten sowie in Ballungs- und ländlichen Räumen zum Teil erheblich. Sie bedürfen einer diffe-

renzierten Betrachtung. In strukturstarken Zentren stellen oft Nutzungskonkurrenzen und damit einhergehende Verdrängungen, hohe Immobilienpreise sowie überlastete Infrastruktureinrichtungen eine Herausforderung dar. In strukturschwachen Regionen beeinträchtigen häufig Leerstände und mangelnde Infrastrukturauslastung die bestehende Zentrumsfunktion.

Die Anforderungen für das kommunale Handeln werden deutlich komplexer, gilt es doch, die gebaute Stadt mit ihrem baukulturellen Erbe behutsam resilient und klimaangepasst zu gestalten, neue gemischte Nutzungen und Kooperationen zu etablieren, Investitionsstau aufzulösen sowie Mobilität und Verkehr neu zu organisieren. Aufgabe einer integrierten und bestandsorientierten Weiterentwicklung zentraler Bereiche der Innenstädte ist, das Nebeneinander von Handel, Gewerbe, Handwerk, Industrie, Gastronomie, Wohnen, Bildung, Kultur, sozialen Einrichtungen, Tourismus und Verwaltung stadt-, sozial- und klimaverträglich gemeinschaftlich zu gestalten. Mobilität und Verkehr müssen so gestaltet werden, dass die Zentren für alle erreichbar bleiben. Öffentliche Räume sind so zu qualifizieren, zu begrünen und zu entsiegeln, dass sie durch mehr Aufenthaltsqualität zur Belebung der Innenstädte beitragen.

Aus dem Bestand entwickeln– Umgang mit Denkmälern und besonders erhaltenswerter Bausubstanz

Baulich-räumliche Qualitäten (Denkmale, ortsbildprägende Gebäude, Ensembles historischer baulicher Anlagen) bieten geeignete Umsetzungsmöglichkeiten für die Weiterentwicklung von Innenstädten und Zentren – auch für neue Nutzungen. Das Augenmerk gilt dabei nicht nur eingetragenen Baudenkmalen, sondern auch der für die Identität der jeweiligen Stadt bedeutsamen besonders erhaltenswerten Bausubstanz, die nicht unter Denkmalschutz steht. Oft sind es Altbauten, die Kristallisationspunkte neuer innenstädtischer Aktivität und Attraktivität bilden, zum Beispiel, wenn diese saniert und durch öffentliche oder gemeinwirtschaftliche Einrichtungen belebt werden. Viele historische Stadtkerne mit ihren Baudenkmalen und Altbauten konnten in den vergangenen Jahren unter anderem dank der Städtebauförderung vor dem Verfall bewahrt, erhalten und revitalisiert werden. Gleichwohl ist der Handlungsbedarf weiterhin hoch, un- oder untergenutzte Gebäude und unsanierte Bausubstanz stellt viele Städte vor große Herausforderungen. So behindern unter anderem anhaltend ungeklärte Eigentumsverhältnisse und fehlgeschlagene bzw. ausgebliebene Investitionen den Sanierungsprozess, aber auch fehlende (Um-)Nutzungskonzepte für größere stadtbildprägende Gebäude erschweren den weiteren Verlauf der Stadterneuerung. Die energetische Stadterneuerung in öffentlichen wie privaten Büro-, Verwaltungs-, Bildungs-, Gewerbe- und Wohngebäuden unter Wahrung des baukulturellen Erbes ist nach wie vor eine zentrale und herausfordernde Aufgabe. Sowohl in die Infrastruktur als auch in die Gebäude sind bereits stoffliche und energetische Ressourcen geflossen, so dass darin ein hoher Anteil grauer Energie enthalten ist. Die Herangehensweise einer bestandsorientierten, auf Grundsätzen des städtebaulichen Denkmalschutzes basierenden Stadtentwicklung ist ressourcenschonend und identitätsstiftend. Wesentliche Aufgabe ist es, das Erbe der Europäischen Stadt und ihrer Baukultur für eine chancenorientierte Weiterentwicklung zu erhalten und zu nutzen. Sowohl bei Neubauvorhaben in Baulücken und auf Brachen als auch beim Umgang mit dem Gebäudebestand ist eine hohe baukulturelle Qualität von wesentlicher Bedeutung für die Stärkung der Zentren. Die Prozessqualität kann dabei unter anderem durch Instrumente wie städtebauliche Wettbewerbe, Gestaltungssatzungen bzw. -Fibeln oder auch durch Gestaltungsbeiräte gesichert werden.

Nutzungsvielfalt erhalten und neu denken

Neben der baulich-räumlichen Qualität ist die Nutzungsvielfalt Grundlage für die Resilienz der Zentren und bietet damit die besten Voraussetzungen für zukunftsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren. Vorhandene Nutzung sollen gestärkt und bestehende Raum- und Flächenpotenziale für das Etablieren neuer Nutzungen genutzt werden.

Handel und Gewerbe sind und bleiben zentrale Funktionen in den Stadt- und Stadtteilzentren sowie Ortskernen, die jedoch seit einigen Jahren einem starken Transformationsprozess unterliegen. Neben dem Handel werden in Zukunft andere Angebote als „Frequenzbringer“ und zur Attraktivitätssteigerung von Innenstädten an Bedeutung gewinnen. Neben (vorhandener) **kleinteiliger Einzelhandelsstruktur** können beispielsweise durch die Ansiedlung von innenstadtverträglichem **Handwerk**, Angebote in **Tourismus** und **Gastronomie** aber vor allem auch durch die **Stärkung von Kultur-, Bildungs- und Begegnungsorten** weitere Potenziale geschaffen werden. Zu Urbanität und Vitalität in Zentren gehört auch das bezahlbare und barrierefreie **Wohnen**. Es sind gerade die zentralen Bereiche unserer Städte und Gemeinden, die unterschiedliche Ansprüche an Wohnen und Wohnumfeld erfüllen können. Durch die qualitative und energetische Aufwertung des Gebäudebestandes und durch die Errichtung von Wohnungen in Baulücken kann neues attraktives und bezahlbares Wohnen im Zentrum entstehen.

Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren können als Standorte für **Verwaltung, soziale und kulturelle Infrastruktur** qualifiziert werden und so wieder **kurze Wege** zu Dienstleistern, Handel, Handwerk, Ärzten, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen ermöglichen. Zugleich bringen diese Angebote die für Handel und Gastronomie nötige Frequenz. Bestimmte Dienstleistungsbranchen und Akteure der **Kreativwirtschaft** suchen oft zentrale und bezahlbare Standorte. Sie sind ebenso wie öffentliche und gemeinwirtschaftliche Einrichtungen für Bildung, Gesundheit, Freizeit und Kultur aus Gründen der Versorgung und Erreichbarkeit an innerstädtischen Standorten zu sichern. Und: Diese Angebote können helfen, Leerstände zu reduzieren, neue Nutzungen zu entwickeln und neues Publikum anzuziehen.

Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen steigern und Erreichbarkeit verbessern

Öffentliche Grün- und Freiflächen müssen alltagstauglich und von hoher Aufenthaltsqualität sein. Zudem müssen sie verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Ob mit Fokus Erlebnis- und Begegnungsort, Regeneration oder mit vorrangigem Versorgungszweck – die Qualität und die dauerhaft qualifizierte Pflege der öffentlichen Räume ist entscheidend. Vielfältige kostenlose Angebote können Kindern und alten Menschen die Teilhabe am öffentlichen Leben auch unabhängig von ihrer Kaufkraft ermöglichen.

Eine Stärke der Stadt- und Stadtteilzentren sowie Ortskerne liegt zudem in ihrer komplexen Einbindung in die **Verkehrsinfrastruktur** und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit. Die Mobilität in und zu den Zentren und Ortskernen kann durch Optimierung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur weiter verbessert werden.

Klimaresilienz der Zentren ausbauen

In stark verdichteten zentralen Bereichen sind Belastungen und Anfälligkeit gegenüber den **Folgen des Klimawandels** (Hitze, Starkregen, Stürme) besonders hoch. Die Anpassung der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren ist aufgrund der städtebaulichen Strukturen und Dichte sowie divergierender Nutzungsansprüche eine besondere Herausforderung. Eine zentrale Aufgabe ist es, im Rahmen integrierter Stadtentwicklung spezifische Strategien zu entwickeln, um Innenstädte, Ortskerne

und Stadtteilzentren klimagerecht weiter zu entwickeln. Die hierfür in Frage kommenden Maßnahmen stehen dabei in enger Wechselbeziehung zu nahezu allen Handlungsfeldern der Innenstadtentwicklung. So kann die Aufwertung der grünen und blauen Infrastruktur dazu beitragen, die Folgen des Klimawandels zu mildern. Maßnahmen, um Energie einzusparen und den Emissionsausstoß zu verringern, können insbesondere durch die Umsetzung innovativer Heiz- und Kühlungssysteme, innenstadtgerechter Mobilitätskonzepte oder im Zuge der Weiterentwicklung des baulichen Bestands realisiert werden. Leerfallende Gebäude und entsiegelte Flächen können hierbei Optionsräume eröffnen.

Entwicklung der Innenstädte in kooperativer Akteurszusammenarbeit

Die Herausforderungen und Chancen bei der Innenstadtentwicklung verdeutlichen: Die Weiterentwicklung der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren ist ein anspruchsvoller und vielschichtiger Prozess, in den eine **Vielzahl von Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Kultur und insbesondere Privaten** eingebunden und vernetzt werden müssen. Die privaten Immobilieneigentümer müssen als Schlüsselakteure frühzeitig beteiligt und für die Ziele der Zentrenentwicklung gewonnen werden. Wissen und Ressourcen von bestehenden Initiativen sollen aufgegriffen, neue Netzwerke etabliert und ein breites Engagement aller relevanten Akteure für ihre Stadt aktiviert werden. Die Vielfalt an Herausforderungen und Potenzialen macht deutlich, wie wichtig eine integrierte, koordinierte und bündelnde Zentrenentwicklung und der Mut zu Experimenten und neuen Wegen sind.

4. Programmziele

Mit den Finanzhilfen im Programm „Lebendige Zentren“ unterstützen Bund und Länder die Gemeinden dabei, aktuelle Veränderungsprozesse in ihren zentralen Stadt- und Ortsbereichen aktiv zu gestalten und dabei das baukulturelle Erbe im stadträumlichen Zusammenhang zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt steht die Stärkung von Räumen mit hohen Anpassungsbedarfen, Funktionsverlusten und Leerständen. Als zentrale Bereiche werden Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Versorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen – auch in kleinen Gemeinden – verstanden. Dem Erhalt historischer Stadt- und Ortskerne kommt im Programm eine besondere Bedeutung zu.

Das Programm dient der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Stärkung von Innenstädten und Zentren als multifunktionale und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Kultur und Tourismus. Zentrales Anliegen ist, den baulichen Bestand, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum zu erhalten, beziehungsweise wiederzugewinnen und wo nötig weiter zu entwickeln. Folgende Ziele sind dabei leitend.

Zielbereiche des Programms „Lebendige Zentren“ zur Stärkung von Stadt- und Ortskernen, histo-

Funktionsvielfalt stärken und Nutzungen ausbauen

durch

- Schaffung Nutzungsgemischter und resilienter baulicher Strukturen zum Wohnen, für Arbeit, Wirtschaft, Handel und Gewerbe, für Kultur und Bildung sowie für Versorgung, Gesundheit und Freizeit
- Sicherstellung des verträglichen Miteinanders der zentrentypischen Nutzungen
- Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik, Einrichtung eines Leerstandsmanagements, Um- und Zwischennutzung sowie experimentelle Formate

Entwicklung im Bestand, städtebaulichen Denkmalschutz und Baukultur fördern
durch <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude im stadträumlichen Zusammenhang • behutsame Anpassung des baulichen Bestandes an veränderte Nutzungsanforderungen • Sicherstellung hoher baukultureller Standards durch eine qualitätsvolle, individuelle und innovative Prozessgestaltung etwa durch Wettbewerbe, Gestaltungsbeiräte oder Gestaltungsatzungen • Integrierte, ganzheitliche Betrachtung der Belange von Klimaschutz und Denkmalschutz unter Einsatz innovativer Technologien auf Quartiers- und Gebäudeebene
Öffentliche Räume qualifizieren
durch <ul style="list-style-type: none"> • vielfältig gestaltete und für alle Nutzerinnen und Nutzer zugängliche öffentliche Räume zur Belebung der Zentren • Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen als Orte der Kommunikation, des sozialen Austauschs und der Freizeitgestaltung • Anpassung an den Klimawandel und Stärkung der Biodiversität unter anderem durch die Begrünung versiegelter Flächen sowie Freilegung und Renaturierung von Flussläufen
Klimaschutz im Gebäude und Quartier etablieren und Folgen des Klimawandels begegnen
durch <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen durch städtebauliche Maßnahmen undutzungsgemischte Strukturen • Schaffung emissionsarmer und energiesparender städtebaulicher Strukturen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien im Quartier und an Gebäuden • Qualifizierung der grünen und blauen Infrastruktur zur Stärkung der Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel
Zentrenverträgliche Mobilität gestalten und Erreichbarkeit sichern
durch <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung innenstadtverträglicher und emissionsarmer Mobilitätsangebote und Logistikkonzepte unter Integration von Bahn-, Bus-, Kraftfahrzeug-, Rad- und Fußverkehr • Barrierefreie und qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume • Stärkung der Nahmobilität und Förderung der Stadt der kurzen Wege
Integrierte Entwicklungsprozesse in kooperativer Zusammenarbeit umsetzen
durch <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung integrierter Ansätze auf Basis eines abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Ausgangspunkt der Zentrenentwicklung („Phase 0“) • Einbindung von Akteuren aus Bürgerschaft, Zivilgesellschaft, Wirtschaft, Kultur, Bildung sowie ImmobilieneigentümerInnen und Bildung von neuen Allianzen • interkommunale Abstimmung und Kooperation, insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden, zur gemeinsamen Entwicklung der zentralen Bereiche • Fortlaufende Evaluierung von Arbeitsprozessen, Instrumenten und Maßnahmen
Innovationen erproben, Experimentierräume nutzen
durch <ul style="list-style-type: none"> • Ermutigung zu innovativen und experimentellen Stadtentwicklungsformaten und Nutzungskonzepten

- Förderung von Reallaboren, um zeitweise und teilräumlich u.a. neue Modelle der Nutzungsmischung, neue Verfahren und Instrumente zu erproben, zu evaluieren und gegebenenfalls zu verstetigen

Diese Ziele geben Orientierung zur Umsetzung des Programms und für die inhaltliche Ausgestaltung der einzusetzenden Instrumente, Maßnahmen und Verfahren. Dabei sind stets Lösungen gefragt, die an die Rahmenbedingungen und Bedarfe vor Ort angepasst sind und von der Stadtgesellschaft getragen werden.

5. Fördervoraussetzungen und Förderinhalte

Die Voraussetzungen für eine Förderung städtebaulicher Investitionen einschließlich investitionsvorbereitender und -begleitender Maßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“ sind:

- a. eine räumliche Abgrenzung des Fördergebietes,
- b. ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, das Ziele und Maßnahmen zum Fördergebiet enthält und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellt wird sowie
- c. die Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere durch Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur.

Grundsätzlich bieten die Städtebauförderungsprogramme einen breiten Möglichkeitsraum für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes. Die vollständige Auflistung aller förderfähigen Maßnahmen erfolgt in Artikel 4 und spezifisch für das Programm „Lebendige Zentren“ in Artikel 6 der jährlich zwischen Bund und Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung. In den Förderrichtlinien der Länder werden diese Rahmenseetzungen weiter konkretisiert.

5.1 Gebietsabgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes kann gemäß VV Städtebauförderung 2021 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 BauGB (siehe dazu auch Abschnitt 5 Finanzierung), als Maßnahmegebiet nach § 171b (=Stadtumbaugebiet), 171e (=Soziale Stadt-Gebiet) oder 171f BauGB (durch private Initiativen) erfolgen. Im begründeten Einzelfall ist in kleineren Städten und Gemeinden auch ein Beschluss der Gemeinde und bei erstmaliger Aufnahme übergangsweise die Festlegung als Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB möglich. Durch die Förderrichtlinien der Länder werden gegebenenfalls eingrenzende und spezifische Regelungen getroffen.

5.2 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte (INSEK) sind die zentralen strategischen Instrumente der Stadtentwicklung in den Programmkommunen. Das Konzept verortet, begründet und bündelt Ziele und Maßnahmen. In den Prozess von Erstellung und Umsetzung werden alle relevanten Akteure inklusive der Bürgerinnen und Bürger einbezogen. Handlungsschwerpunkte werden so gemeinsam festgelegt und Maßnahmen entsprechend priorisiert. Die Evaluation der Ziele und Maßnahmen durch die Kommune sollte hier ebenfalls bereits angelegt sein. Von Bedeutung sind die regelmäßige Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes sowie die wechselseitige Abstimmung der Inhalte aus dem INSEK mit bestehenden Fachplanungen beziehungsweise weiteren Entwicklungsplanungen der Städte und Gemeinden, um Strategien an aktuelle Rahmenbedingungen anzupassen und aufeinander aufbauend umzusetzen. In der Regel ist die Erarbeitung und Fortschreibung der Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepte mit Städtebauförderungsmitteln förderfähig, um

die städtebauliche Gesamtmaßnahme adäquat vorzubereiten und zu begleiten. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 2 VV Städtebauförderung 2021 eine Fördervoraussetzung im Programm „Lebendige Zentren“.

In interkommunalen Kooperationen haben sich überörtliche Entwicklungskonzepte als Instrument bewährt, um Maßnahmen im Kooperationsraum zielgerichtet aufeinander abzustimmen. Die Erarbeitung beziehungsweise Fortschreibung eines unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellten und überörtlich abgestimmten Integrierten Entwicklungskonzeptes ist daher gem. Art. 5 Abs. 2 b Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 die Voraussetzung für die Inanspruchnahme der besonderen Konditionen für die Förderung interkommunaler Maßnahmen (siehe Abschnitt 6“ Umsetzung, Finanzierung“).

5.3 Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel

Neben dem genannten INSEK ist die Planung und Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz beziehungsweise zur Anpassung an den Klimawandel im Zuwendungszeitraum eine wesentliche Voraussetzung für die Förderung im Programm „Lebendige Zentren“. Dies schließt insbesondere Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Verbesserung der grünen Infrastruktur, beispielsweise des Stadtgrüns oder der Entsiegelung und Wasserspeicherung in vorher versiegelter Flächen mit ein. Die Maßnahmen können regelmäßig mit Programmmitteln unterstützt werden. Die Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn die Maßnahmen ganz oder teilweise in anderer Weise finanziert wird (zum Beispiel KfW-Förderung, private Mittel, EU-Programme, Fachförderung Mobilität).

Generell zuwendungsfähig sind in den Programmen der Städtebauförderung

- Maßnahmen des Klimaschutzes (u. a. energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe),
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (u.a. Stärkung der Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen, klimafreundliche Mobilität, Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen),
- Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur (u.a. Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, Schaffung/ Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität).

Fördertatbestände gemäß VV Städtebauförderung

Für Maßnahmen zur Stärkung der Zentren und Ortskerne können gemäß Artikel 4 und Artikel 6 der Verwaltungsvereinbarung Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden. Während Artikel 4 Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung eine Vielzahl von Fördertatbeständen programmübergreifend nennt, bezieht sich Artikel 6 auf spezifische Fördertatbestände im Programm „Lebendige Zentren“, die unmittelbar auf die Programmschwerpunkte abzielen.

Die Fördermittel können gemäß Artikel 6 Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung im Programm „Lebendige Zentren“ insbesondere eingesetzt werden zur/ für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u.a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,

- Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume),
- Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

5.4 Management der Zentrenentwicklung

Ein Management der Zentrenentwicklung wird eingesetzt, um die integrierten Entwicklungskonzepte beziehungsweise Handlungsansätze mit allen Akteuren vor Ort umzusetzen. Das Zentrenmanagement vernetzt Akteure und Aktivitäten, stößt Projekte an, koordiniert Einzelmaßnahmen und steuert Prozesse. Es kann die Gesamtmaßnahme konzeptionell vorbereiten, begleiten und weiterentwickeln. Diese Aufgaben können von der Kommune übernommen werden. Es ist grundsätzlich auch möglich, im Rahmen der Programmumsetzung zur unterstützenden Aktivierung und Koordinierung des komplexen integrierten Entwicklungsprozesses der Stadt- und Ortsteilzentren ein Management durch beauftragte Dritte zu installieren (z. B. Sanierungsträger oder Planungsbüros). Diese Kosten sind in der Städtebauförderung förderfähig. Die hoheitliche Verantwortung für die Gesamtmaßnahme verbleibt stets bei der Gemeinde.

5.5 Verfügungsfonds

Mit Fördermitteln im Programm „Lebendige Zentren“ kann – wie auch in den anderen Programmen der Städtebauförderung – die Einrichtung von Verfügungsfonds teilfinanziert werden. So wird eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen unterstützt. Das Instrument des Verfügungsfonds zielt darauf, privates Engagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung, Entwicklung oder auch Belebung zentraler Stadtbereiche zu aktivieren. Zugleich eröffnet der Fonds die Möglichkeit, finanzielle Mittel flexibel, kurzfristig und lokal angepasster einzusetzen.

Die Gemeinde richtet den Verfügungsfonds ein und gestaltet diesen entsprechend der lokalen Bedarfe aus. Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein lokales Gremium. Der Fonds finanziert sich in der Regel zu maximal 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden und zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Er wird für Investitionen und investitionsvorbereitende beziehungsweise -begleitende Maßnahmen verwendet. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

6. Umsetzung, Finanzierung und Begleitung

Die Bundesmittel im Rahmen der Städtebauförderung werden den Ländern auf Grundlage von Artikel 104b Grundgesetz gewährt. Die jährlich zwischen Bund und Ländern zu beschließende Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung regelt gemäß Baugesetzbuch (§§ 164 a und b) den Rahmen der Bund-Länder-Förderung und die Verteilung der Bundesfinanzhilfen.

Die Richtlinien der Länder konkretisieren die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung in Hinblick auf Förderschwerpunkte, Förderfähigkeit, Fristen und weiteres. Auf dieser Basis wählen sie aus, welche Kommunen mit ihren Anträgen zum Zug kommen.

Die Antragstellung erfolgt durch die Städte und Gemeinden bei dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium oder der von ihm beauftragten Behörde (z. B. Regierungspräsidium, Landesverwaltungsamt). Der Antrag für die Gesamtmaßnahme sollte von einem INSEK abgeleitet sein, in dem die einzelnen Maßnahmen der Gesamtmaßnahme idealerweise mit quantitativen und / oder qualitativen Zielen hinterlegt sind (siehe Abschnitt 5.2 „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“). Die Planungshoheit und Verantwortung für die Umsetzung der Gesamtmaßnahmen in einem Zeitfenster von bis zu 15 Jahren liegt bei den Gemeinden.

An den förderfähigen Kosten der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen beteiligen sich Bund, Länder und Kommunen in der Regel mit jeweils einem Drittel. Für Kommunen in Haushaltssicherung beziehungsweise Haushaltsnotlage, für interkommunale Maßnahmen, für städtebauliche Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und in Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz (Grundlage § 172 BauGB) sowie für die Sicherung von Altbauten oder anderer das Stadtbild prägender Gebäude ist die Absenkung des kommunalen Eigenanteils bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen möglich.

Eine Bündelung und ressortübergreifende Zusammenarbeit mit weiteren Programmen und Akteuren ist im Rahmen des Programms wichtig und bewusst angelegt. Dies wird über die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte und Instrumente wie den Verfügungsfonds mit vorbereitet (siehe Kapitel 4). Bündelungsansätze sind beispielsweise in den Bereichen Wohnen, Energieeffizienz, Bewältigung des Klimawandels, bei Mobilitätsfragen sowie für Unterstützungsleistungen aus der Wirtschaftsförderung bedeutsam.

Flankierend können insbesondere im Programm „Lebendige Zentren“ gesetzliche Möglichkeiten genutzt werden, um die Nutzungsvielfalt in den Stadt- und Ortsteilzentren zu stärken und das einzigartige Erscheinungsbild der historischen Ortskerne zu bewahren. Zu nennen sind Erhaltungssatzungen (§§172-174 BauGB), die Vorschrift im BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (§ 13 a BauGB) und zur Stärkung privater Initiativen der Stadtentwicklung (§ 171 f BauGB). Darüber hinaus bestehen im Rahmen des Einkommensteuerrechts Absetzungs- und Abschreibungsmöglichkeiten, wozu steuerlichen Begünstigung von Investitionen in Baudenkmalen, in Denkmalbereichen oder in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten zählen.

Begleitung

Bund, Länder, Kommunen

Bund und Länder stellen Finanzmittel im Rahmen des Programms bereit und setzen über die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung und die Förderrichtlinien die Schwerpunkte für das Programm. Für die Betreuung der Begleitforschung ist das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zuständig. Die Begleitforschung umfasst unter anderem wissenschaftliche Untersuchungen zu spezifischen Themenstellungen der Städtebauförderungsprogramme, die Aufbereitung der Daten des Monitorings und der Austausch mit den vielfältigen an der Städtebauförderung beteiligten Akteuren. Zur Umsetzung einzelner Themen (zum Beispiel INSEK, Verfügungsfonds, Klimaschutz und Anpassung an Folgen des Klimawandels) stellen Bund und Länder Arbeitshilfen bereit.

Expertengruppe „Lebendige Zentren“

Das Städtebauförderungsprogramm wird von der Expertengruppe „Lebendige Zentren“ begleitet. Diese Expertengruppe wird vom für die Städtebauförderung zuständigen Bundesministerium berufen und ist interdisziplinär zusammengesetzt. Die Expertinnen und Experten aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Denkmalpflege, Klimaschutz, Landschafts- und Verkehrsplanung, Kreativwirtschaft, Wissenschaft, Publizistik sowie von Ländern und Kommunen beraten den Bund und ausgewählte Städte und Gemeinden bei der Umsetzung des Programms.

Bundestransferstelle „Lebendige Zentren“

Die Bundestransferstelle „Lebendige Zentren“ ist als programmspezifisches Kompetenzzentrum eingerichtet, dessen Angebote einer breiten Fachöffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Bundestransferstelle agiert im Auftrag des Bundes und ist als Bindeglied zwischen den Akteuren auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene angelegt.

Die Tätigkeiten der Bundestransferstelle umfassen folgende Schwerpunkte:

- Gewährleistung eines Informationsflusses und Wissenstransfers zwischen den unterschiedlichen Akteuren, die an der Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in den Programmkommunen (und gegebenenfalls darüber hinaus) beteiligt sind.
- Erfassung des Sachstandes der Programmumsetzung und Gewinnung von Erkenntnissen für die Weiterentwicklung des Programms.

Zentrales Medium für den Erfahrungsaustausch und den Wissenstransfer zur Bund-Länder-Städtebauförderung ist die Internetseite www.staedtebaufoerderung.info.

Die Bundestransferstelle steht für Fragen und einen offenen Austausch gerne zur Verfügung.

7. Kontakte

Bundestransferstelle „Lebendige Zentren“

c/o Plan und Praxis GbR

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

E-Mail: lebendigezentren@planundpraxis.de

Telefon: 030 / 61 65 384 – 57

Ansprechpersonen und Kontaktdaten siehe www.staedtebaufoerderung.info

Bund

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Referat SII4 – Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Referat RS 4 – Städtebauförderung, Soziale Stadtentwicklung

Ansprechpersonen und Kontaktdaten siehe www.staedtebaufoerderung.info

Länder

Ansprechpersonen und Kontaktdaten siehe www.staedtebaufoerderung.info

<p>Baden-Württemberg</p> <p>Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg Abteilung 2 Wohnen, Städtebau, Baurecht, Denkmalpflege</p>	<p>Bayern</p> <p>Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Referat 36 - Städtebauförderung</p>
<p>Berlin</p> <p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin Referat IV C - Städtebauförderung / Stadterneuerung</p>	<p>Brandenburg</p> <p>Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg Referat 21 – Städtebauförderung</p>
<p>Bremen</p> <p>Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Referat 72 – Stadtumbau</p>	<p>Hamburg</p> <p>Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB) 2 – Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung</p>
<p>Hessen</p> <p>Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Referat VII 6 – Städtebau und Städtebauförderung</p>	<p>Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern Referat 610 – Stadtentwicklung und Städtebauförderung</p>
<p>Niedersachsen</p> <p>Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung Referat 61 – Recht und Förderung des Städtebaus</p>	<p>Nordrhein-Westfalen</p> <p>Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen Gruppe 51 - Städtebauförderung und Klima, Rheinisches Revier und Bauland Landesliegenschaften</p>
<p>Rheinland-Pfalz</p> <p>Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz Referat 383 – Städtebauförderung</p>	<p>Saarland</p> <p>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes Referat OBB 14 – Stadtentwicklung, Städtebauförderung, EU-Fonds</p>
<p>Sachsen</p> <p>Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung Referat 54 – Städtebauförderung, besonderes Städtebaurecht</p>	<p>Sachsen-Anhalt</p> <p>Ministerium für Infrastruktur und Digitales Referat 22 – Städtebauförderung, Architektur</p>

Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Referat IV 51 – Städtebauförderung, Besonderes Städtebaurecht, Baukultur	Thüringen Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Referat 25 – Städtebau, Städtebauförderung
--	--

Kommunale Spitzenverbände der Städte und Gemeinden

Deutscher Städtetag

Email: post@staedtetag.de

Telefon: 030 / 37711-0 und 0221 / 3771-0

Deutscher Städte- und Gemeindebund

Email: dstgb@dstgb.de

Telefon: 030 / 77307-0