



# **Gemeinsam für die Stadtzentren aktiv werden – Integrierte Handlungskonzepte für die Städte in Nordrhein-Westfalen**

**Karl Jasper, Ministerium für Bauen und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen**

**Essen, 29. April 2010**



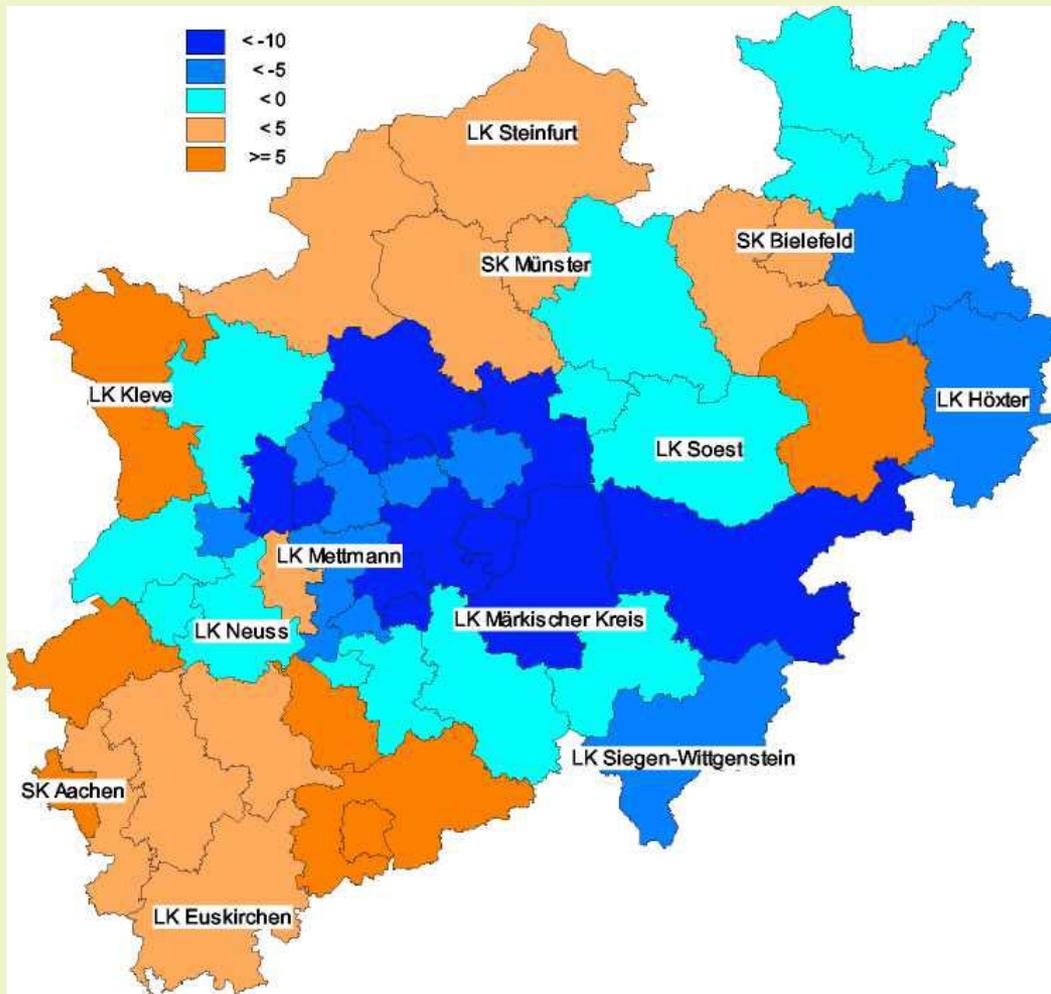
Europäische Stadt.

Leipzig Charta – Zukunftsaufgaben.

Integrierte Stadtentwicklung = Prozess

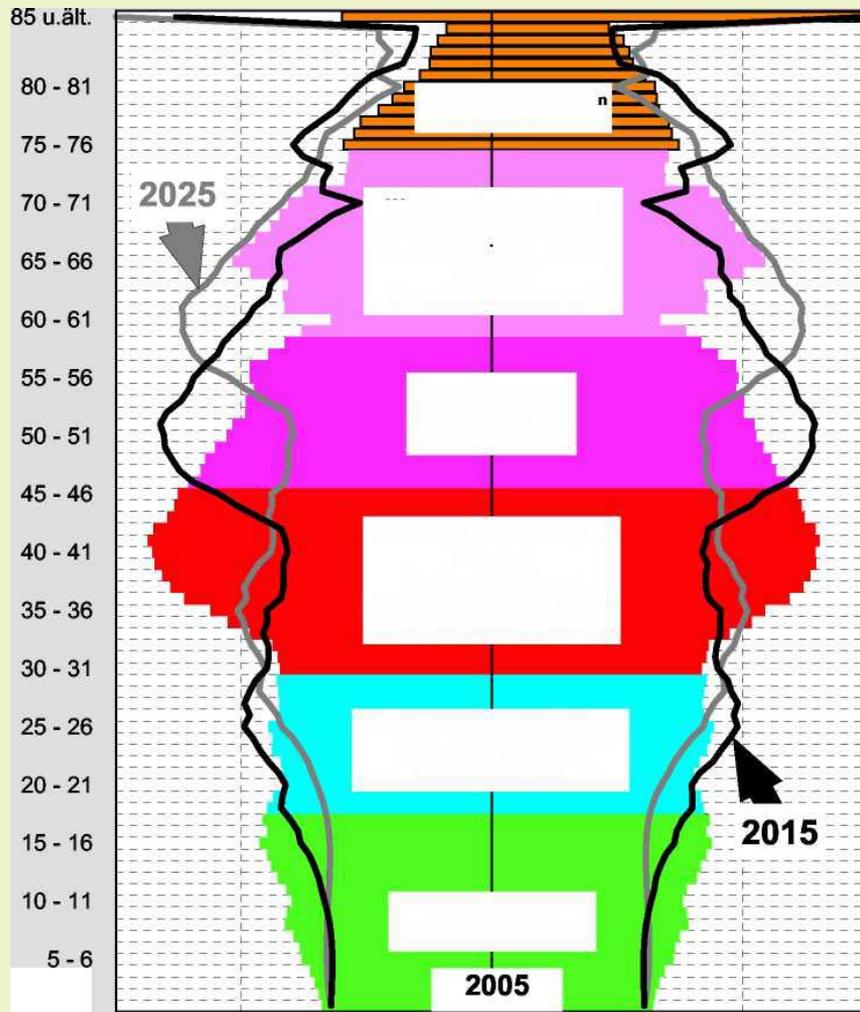
- Staat, Regionen, Städte, Bürger und wirtschaftliche Akteure
- Bündelung von Wissen und Finanzen
- Bürgerbeteiligung an der aktiven Gestaltung ihres Lebensumfeldes
- Planungs- und Investitionssicherheit





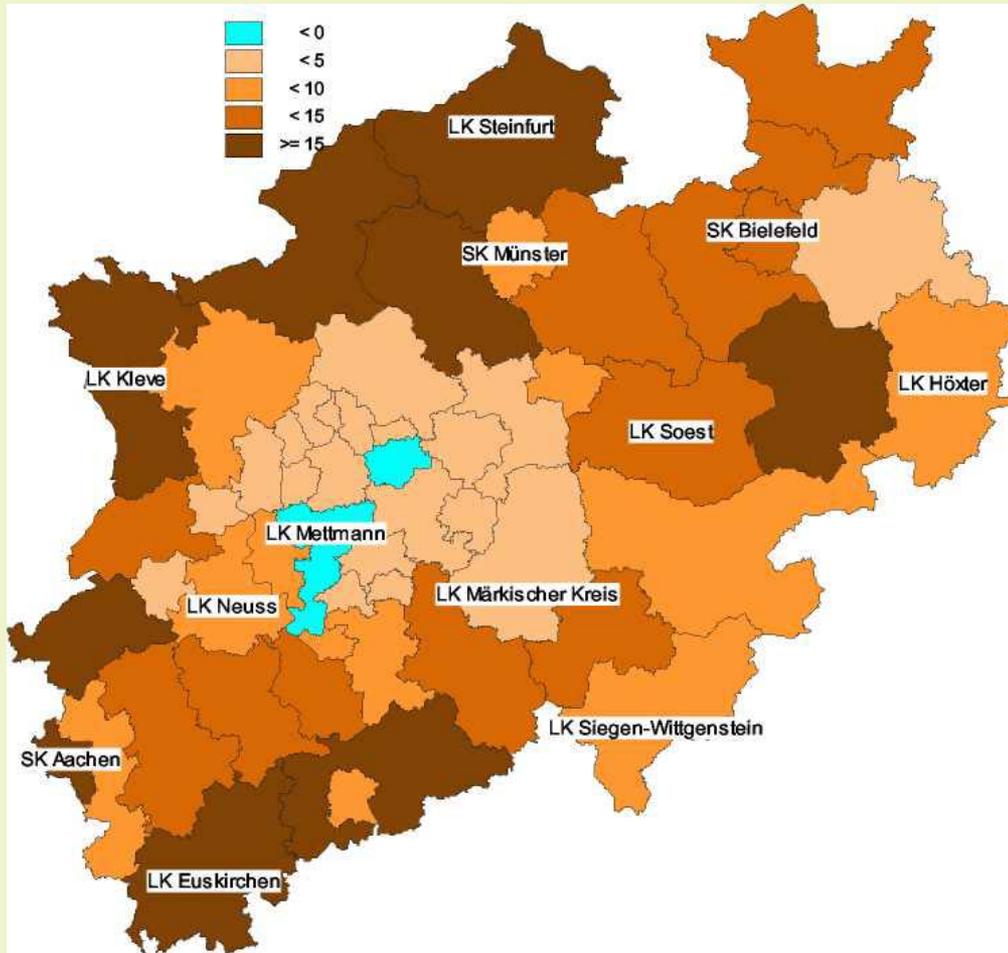
## Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens 2005 bis 2025 in v. H.

Quelle: LDS



## Phasen des Wohnungsnachfrageverhaltens: Altersstrukturen der Bevölkerung Nordrhein- Westfalens für die Jahre 2005, 2015 und 2025

Quelle: LDS



## Wohnungsbedarf in den Kreis- und kreisfreien Städten Nordrhein- Westfalens 2006 bis 2025

Quelle: Eduard Pestel, Institut für  
Systemforschung e. V. im Auftrag des MBV



## Ausbreitung von Shopping-Centern.

Jahr	Zahl	Gesamtfläche in qm
<b>1965</b>	<b>2</b>	<b>68.000</b>
1975	50	1.545.000
1985	81	2.413.800
1995	179	6.019.500
2000	279	9.212.000
2005	363	11.449.600
<b>2007</b>	<b>384</b>	<b>12.121.500</b>

NRW ist mit 15,5 % der Flächen Spitzenreiter.

Quelle:  
EHI Köln, eigene Darstellung



**20.000**

**m<sup>2</sup> Center**

**=**

**1000 Meter  
Fußgängerzone**

Quelle: Rolf Junker: Center statt Stadt?, in: Brune, Junker, Pump-Uhlmann (Hg.): Angriff auf die City, Düsseldorf 2006, S. 113,  
eigene Darstellung



## Konzentration im Lebensmittel-Einzelhandel.

Lebensmittelgeschäfte in Nordrhein-Westfalen 1991: **ca. 85.000**

Lebensmittelgeschäfte in Nordrhein-Westfalen 2006: **ca. 60.000**

- **30 % der Fläche in Nordrhein-Westfalen und**
  - **17 % der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen sind**
- UNTERVERSORGT**

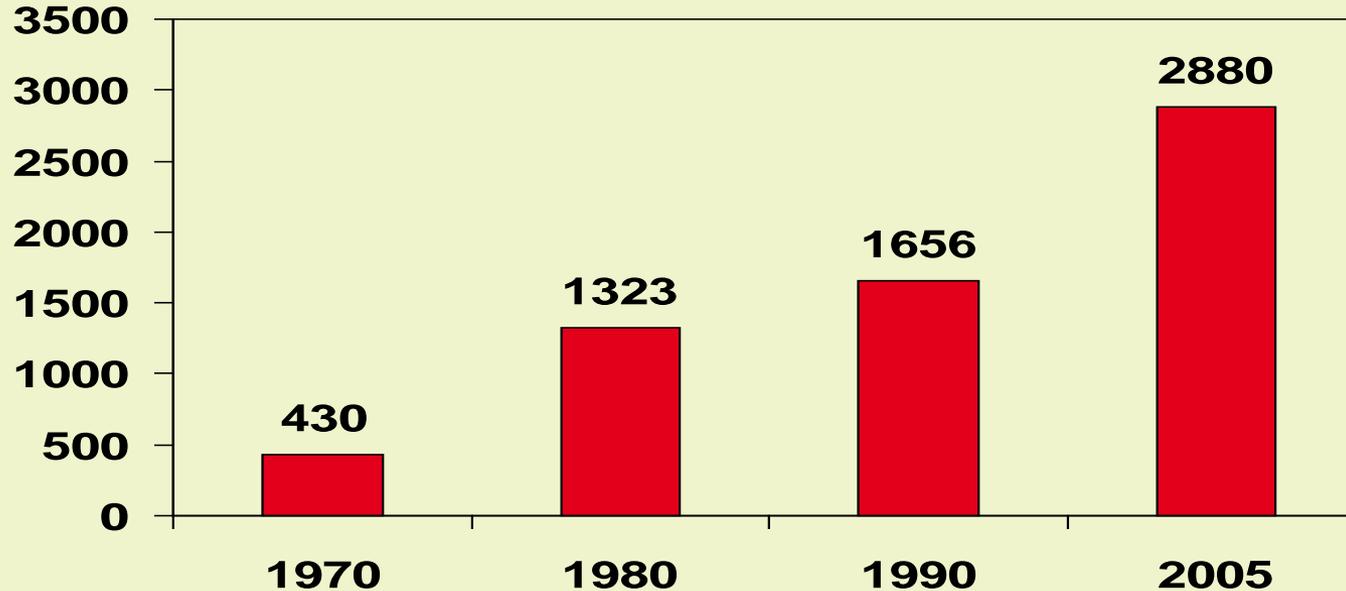


Quelle:  
Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung; Dr. Acocella: Lebensmittel-Nahversorgung in NRW;  
im Auftrag des MBV und des Ministerpräsidenten NRW



## Ausbreitung der größeren Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser.

Anzahl der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser 1966 – 2005  
(ab 1991 mit neuen Bundesländern)



**Fläche 2005: 5,9 Mio. qm**  
**Umsatz 2004: 32,9 Mrd. €**

Quelle:  
EHI Köln, eigene Darstellung



Einzelhandelsumsätze: **- 6,1 %**

Zeitraum 1996 – 2005, Studie der BBE-  
Handelsberatung

Verkaufsfläche im Einzelhandel: **+ 36 %**

Quelle: Metro Group, 2005

Quelle: Werkstatt Innenstadt NRW, Die Zukunft der Innenstadt, Leitlinien für eine integrierte Entwicklung, Rudolf Scheuven,  
eigene Darstellung

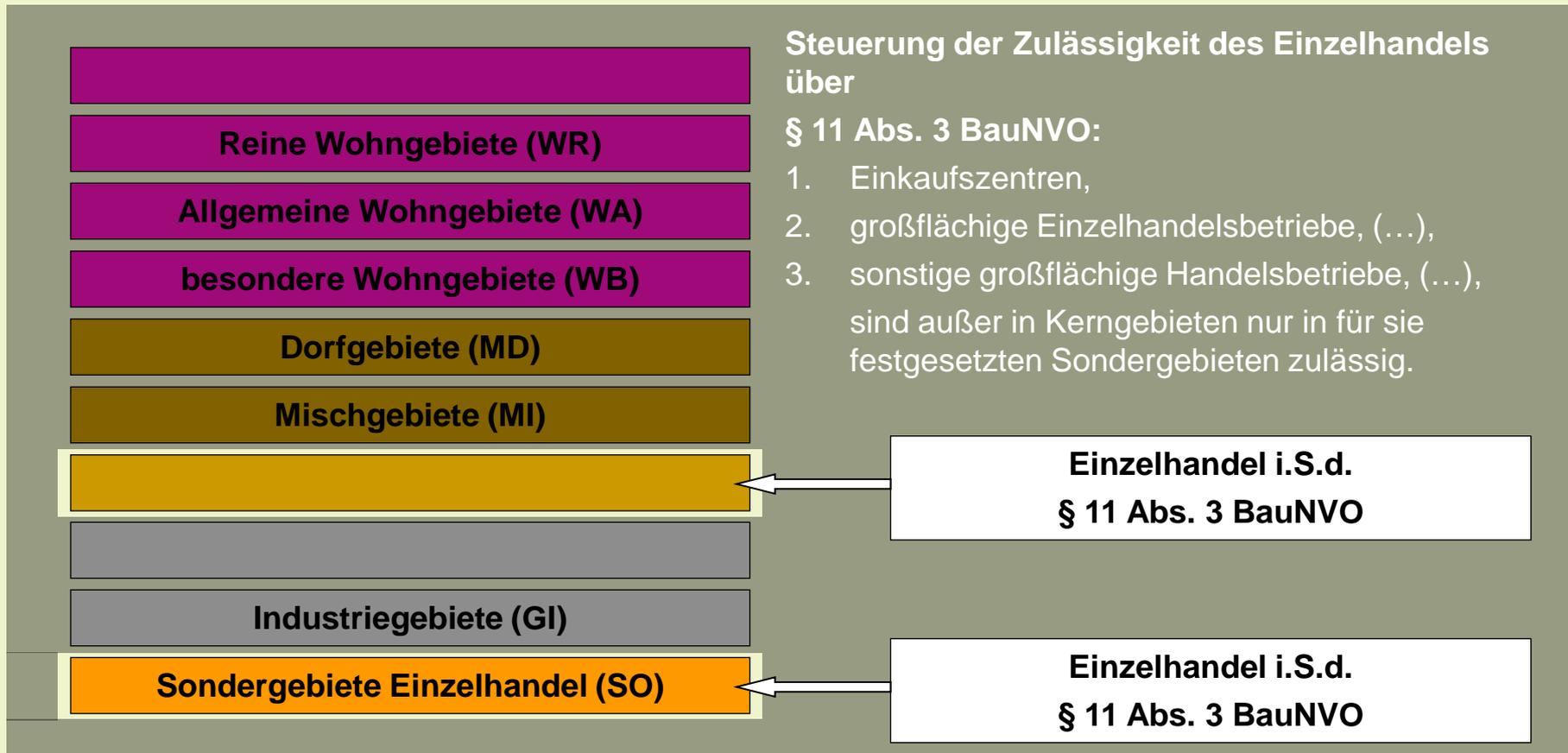


# STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN UND INSTRUMENTE DES LANDES.

- **Rechtliche Instrumente der Einzelhandelssteuerung und Stärkung der Zentren**
  - BauNVO – Baunutzungsverordnung
  - LEPro – Landesentwicklungsprogramm
  - ISGG – Gesetz für Immobilien- und Standortgemeinschaften
  
- **Städtebauförderung**
  - Grundlagen der Förderung
  - Fördervolumen
  - AZ – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
  - ISG – Immobilien- und Standortgemeinschaften
  - Verfügungsfonds
  - Wettbewerbe



## Steuerungsinstrument: § 11 Abs. 3 BauNVO.





## Einzelhandelserlass.

### Der Einzelhandel hat besondere Bedeutung für

- die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere auch für Personen mit einer geringeren Mobilität,
  - das Stadtbild  
(Belebung der Innenstädte und Nebenzentren sowie der Ortszentren) und
  - die soziale Integration (Nahversorgung, öffentlicher Raum, Kommunikation).
- landeseinheitliche Planung und bauordnungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben
  - Zusammenfassung des geltenden Rechts unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung
  - Fokussierung auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, nicht auf Beeinflussung des Wettbewerbs



## Gesetz für Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG).

### ■ Ausgangslage

- Wettbewerbsnachteil zahlreicher Geschäftsbereiche in den Innenstädten gegenüber der „Grünen Wiese“ und professionell geführten Einkaufszentren
- 22 Modellprojekte für ISGs auf freiwilliger Basis in NRW, Förderung durch das Land
- Idee der ISG: Private Initiativen von Gewerbetreibenden, Mietern und Grundstückseigentümern vor Ort erreichen eine wirtschaftliche Stabilisierung und Stärkung der traditionellen Geschäftslagen.
- Evaluierung der Modellvorhaben: wegen der begrenzten freiwillige Beteiligung der Grundeigentümer Bedarf an gesetzlicher Regelung



## Gesetz für Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG).

- **Gründe für eine gesetzliche Regelung**
  - Planungssicherheit für private Initiativen
  - Einbindung aller profitierenden Personen
  - Maßnahmen in privater Verantwortung als Ergänzung zu Maßnahmen und Aufgaben der öffentlichen Hand und in enger Abstimmung mit den Kommunen
- **Verfahrensstand:**
- **Kabinettsbeschluss 19.06.2007**
  - Einbringung in den Landtag im Sommer 2007 (Landtagsdrucksache 14/4582)
  - Anhörung 11.12.2007
  - Beratung im Landtag 04.06.2008
  - Verkündung am 20.06.2008
- **Inkrafttreten des Gesetzes am 21.06.2008**



## Städtebauförderung des Bundes – Art. 104 b GG.

- **Schwerpunkte der Förderung durch  
Verwaltungsvereinbarung**
- **zeitlich befristet**
- **degressive Mittelausstattung**
- **Evaluation**





## Förderung integrierter Stadtentwicklung in NRW.

Anlass der Förderung sind

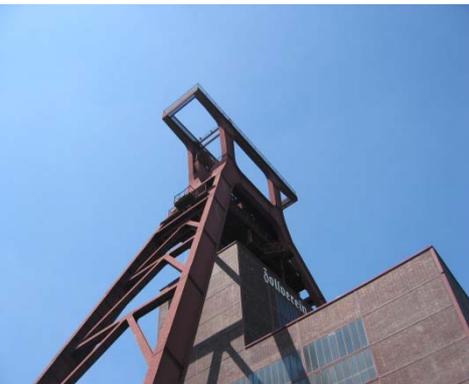
- **städtebauliche Missstände** zu beseitigen  
= **klassische Stadterneuerung/Sanierung**,  
§§ 136 ff BauGB
- gepaart mit einer **Konzentration sozialer, ökonomischer** und **ökologischer Probleme**  
= **Soziale Stadt**, § 171 e BauGB
- gepaart mit **evidenten Funktionsverlusten** aufgrund des **demografischen oder wirtschaftlichen Wandels**  
= **Stadtumbau**, § 171 a – d BauGB





## Förderung integrierter Stadtentwicklung in NRW.

- **Potenziale** und/oder **Chancen** für **private Investitionen in die Stadt** zu unterstützen
  - = **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, § 171 b Abs. 2 BauGB**
  - = **Zukunftsstandorte/Neue Stadtquartiere**
- **Städtebauliche Entwicklung** unter **Wahrung** des **baukulturellen Erbes**
  - = **Städtebaulicher Denkmalschutz**





## Ziele und Handlungsfelder des Ziel 2-Programms.



Q.: Operationelles Programm (EFRE) NRW, 2007, S. 70; eigene Darstellung

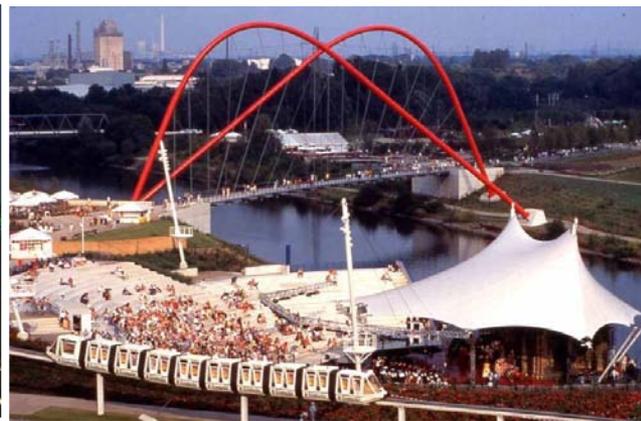


## Ausgangslage

- **Lissabon-Ziele zu verdichteten städtischen Regionen** nur zu erreichen, wenn **attraktives städtisches Umfeld als Standortvoraussetzung für wissensbasierte Wirtschafts- und Dienstleistungsbereiche** geschaffen wird



20 Karl Jasper



Gemeinsam für die Stadtzentren aktiv werden



Essen, 29.4.2010



## Förderung integrierter Stadtentwicklung in NRW.

Gegenstand der Förderung sind

- **Gesamtmaßnahmen**
- **der Städte/Gemeinden**
- **in einem Gebiet**
- **über einen bestimmten Zeitraum**
- **die nicht über Erlöse oder sonstige Einnahmen finanziert werden können.**





## Grundlagen der Förderung.

Grundlage der Förderung ist ...



- ein vom Rat der Stadt beschlossenes **integriertes Handlungskonzept** mit einem **Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan**
- ein nach Handlungsfeldern **aufgegliedertes Maßnahmenbündel**
  - für einen mehrjährigen Zeitraum
  - mit Finanzierungsbeiträgen anderer
    - Öffentlicher Träger
    - Privater Investoren
  - und die Darstellung von Erlösen und Einnahmen



## Kriterien zur Bewertung von integrierten Handlungskonzepten.

- 1. Fördergebiet**  
(Gebietsabgrenzung, Kontextindikatoren, Stärken und Schwächen)
- 2. Integriertes Handlungskonzept**  
(Gesamtstrategie, Handlungsfelder, Wirkungen und Effekte, vertikale Einbindung (übergeordnete Ebenen), Verstetigung)
- 3. Finanzierung und Monitoring**  
(Mittelverwendung, Bündelung von Fördermitteln, Monitoring und Evaluation)
- 4. Prozessgestaltung und Innovationsgrad**  
(Horizontale Einbindung (stadtteilbezogen), lokale Steuerung/Partizipation, Innovationsgrad und Originalität)



## Förderprogramme. Grundlagen der Förderung.

### Städtebauliche Gesamtmaßnahme

Steuerung	Bauliche Maßnahmen	Wettbewerbe/ Erfahrungsaustausch	private Beteiligung
Vorbereitung	Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums	Stadt macht Platz – NRW macht Plätze	private Baumaßnahmen
Durchführung	Neue Nutzungen von innerstädtischen Flächen und Gebäuden	Ab in die Mitte	Verfügungsfonds
Evaluation	Erhaltung und Sicherung des Gebäudebestandes	Netzwerke	Immobilien- und Standort- Gemeinschaften (ISG)



## Bauliche Maßnahmen. Öffentlicher Raum.

- **Orte der Gestaltung**
  - Plätze  
zentrale Plätze, Markt, ÖPNV/Bhf/ZOB
  - Freiraum in der Stadt  
Stadtpark, Gärten, Wälle/Flussufer
  - Öffentliche Spielplätze
  
- **Straßen und Wege**
  - Fußgängerzonen
  - Inszenierung
  - Wettbewerbe





## Grundlagen der Förderung. Andere „öffentliche Träger“.

- **Verkehr (Straße, Radwege, ÖPNV)**
- **Gewässer (Hochwasserschutz)**
- **Abwasser (Kanalisation, Regenwasser)**
- **Bildung und Soziales (Schulen, Kitas, Mehrgenerationenhäuser)**



## Öffentlicher Raum – Hinweise.

- Kein Höchstbetrag für öffentlichen Raum
- Förderausschluss für Parkhäuser





## Bauliche Maßnahmen. Erhaltung und Sicherung.

- **Stadtbild**  
Fassadenprogramm
- **Denkmalschutz**
- **Modernisierung und Instandsetzung**  
Umnutzung
- **Besondere Herausforderungen**  
z.B. Kirchen





## Grundlagen der Förderung. Private Investitionen und mögliche Unterstützung.

- Wohnen
- Handel
- Dienstleistung/Gewerbe
- Kultur
- Gesellschaft/Vereine
- Wohnbauförderung/Denkmalförderung
- Wirtschaftsförderung,  
Verbände, Kammern (IHK, Handwerk)
- Kultursekretariat
- NRW-Stiftung ...





## Bauliche Maßnahmen. Neue Nutzung.

- **Flächen**
  - Zwischennutzung
  - Aufbereiten
  - Umnutzung  
öffentlich, Wohnen, Gewerbe
  
- **Gebäude**
  - Herrichten
  - Wettbewerbe
  - Umnutzung  
Kultur, Soziales, Wirtschaft, Administration,  
Initiative ergreifen

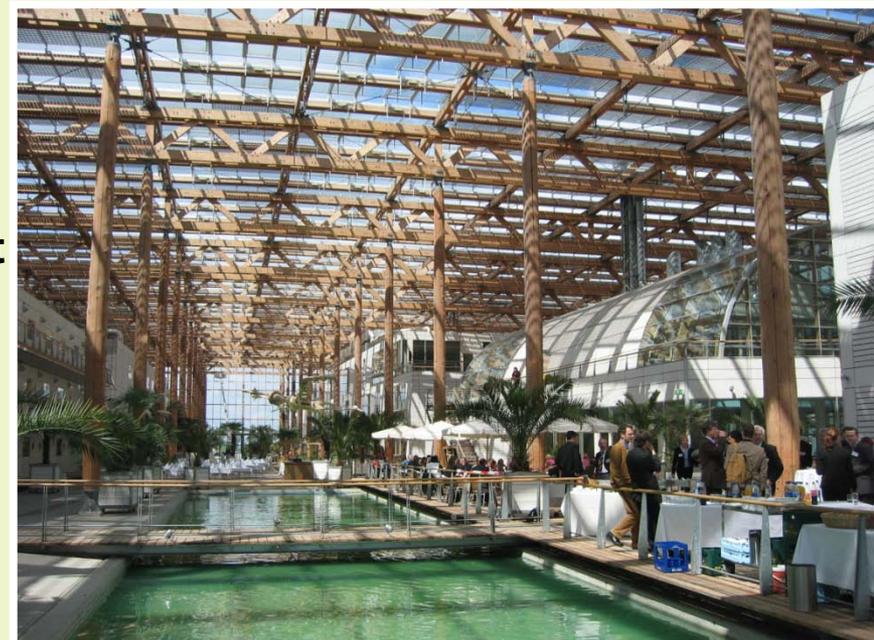




## Integrierte Bausteine der Gesamtmaßnahme.

### Sonstige Maßnahmen (Nr. 12 der Richtlinien)

- Sanierungsträger und Beauftragte
- Leistungen bildender Künstler
- Dokumentation, Öffentlichkeitsarbeit
- Evaluation





## Städtebauförderung. Fördervolumen 2009.

### Innenstädte und Stadtteilzentren

### **180 Maßnahmen** zur nachhaltigen Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren

- einschließlich 33 Maßnahmen aus Soziale Stadt und Stadtumbau West
- mit einem Gesamtvolumen von 130 Mio. €



## Städtebauförderung. **AZ – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.**

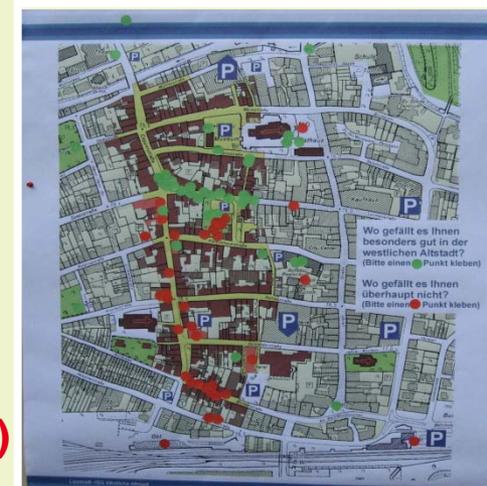
**Das MBV unterstützt die Innenstädte und Ortsteilzentren im Rahmen integrierter, gebietsbezogener Stadterneuerungsmaßnahmen.**

- Teilprogramm des Bund-Länder-Programms Städtebauförderung
- Fördergebiet durch Beschluss räumlich abgrenzen
- Grundlage:  
städtebauliches Entwicklungskonzept § 171 b Abs. 2 BauGB
- Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung
- Citymanagement; Immobilien- Standortgemeinschaften
- Verfügungsfonds



## Entwicklung und Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren. Verfügungsfonds (Nr. 14 der Richtlinien).

- **Einrichtung durch die Gemeinde**
- **Lokales Gremium entscheidet Mitteleinsatz**
- **Finanzierung**
  - ▶ **zu 50 % Städtebauförderung (Bund, Land, Gemeinde)**
  - ▶ **zu 50 % Mittel von Wirtschaft, ISG, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde**
- **Mittel für**
  - Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen
  - Nicht-investive Maßnahmen ohne Städtebauförderungsanteil





**VIELEN DANK  
FÜR IHR INTERESSE UND  
IHRE AUFMERKSAMKEIT.**

