



Deutscher Bundestag
Ausschuss für Bau, Wohnen,
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache
19(24)145

08.11.2019

DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

STELLUNGNAHME

08.11.2019

WEITERENTWICKLUNG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG 2020

Öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestags am 13.11.2019

Begrüßen Konzentration der Städtebauförderung auf drei Programme

Der Verband DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V. begrüßt ausdrücklich die Konzentration der Städtebauförderung auf drei Programme, die mit dem Entwurf der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2020 vorgelegt wurde. Die Reduzierung auf die drei Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ leistet u.E. einen wichtigen Beitrag zur Entbürokratisierung und kann mit den hohen Umschichtungsmöglichkeiten zwischen den Programmen, den Ländern die Möglichkeit der Schwerpunktsetzung sowie den Kommunen die notwendige Flexibilität für die Ausrichtung nach den örtlichen städtebaulichen Handlungsbedarfen bieten. Dabei sind die weiter vorgesehenen Prinzipien - Gesamtmaßnahmenprinzip, Gebietsbezug, Integrierte Gesamtaufgabe im Quartier versus Projektförderung sowie der integrierte Ansatz - die zentralen Grundlagen für die Stärke der Städtebauförderung als lernendes Programm.

Mehr Flexibilität in den Förderkonditionen vor Ort

Wir unterstützen ebenfalls den breiten Förderkatalog, der auch in den neuen Förderkulissen der Städtebauförderung keine Einschränkung der Fördertatbestände vorsieht. Diese sind im Gegenteil um aktuelle städtebauliche Bedarfe wie die Maßnahmen des Klimaschutzes und/oder der Klimaanpassung sowie zur Verbesserung der grünen Infrastruktur erweitert und als Querschnittsthemen in allen drei Programmen förderfähig. Wir unterstützen nachdrücklich die Hervorhebung dieser Themen, die unseres Erachtens Gegenstand jeder vorbereitenden Untersuchung sowie jedes integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sein müssen. Diese Querschnittsthemen sollten in der künftigen Stadtentwicklung zweifellos einen sehr hohen Stellenwert einnehmen und tun dies bereits vielfach.

Allerdings raten wir dringend davon ab, diese Inhalte zwingend als Fördervoraussetzungen zu definieren. Hier sollte weder den Ausgestaltungsmöglichkeiten der Länder Schwerpunkte nach ihren regionalen Bedarfen zu setzen noch insbesondere den Handlungsmöglichkeiten der Kommunen vorgegriffen werden. Nach unserer Auffassung sollte es höchste Priorität genießen, dass die integrierten Handlungskonzepte anhand der örtlichen Problemlagen und Bedarfe entwickelt werden. Genau hier liegt eine der großen Qualitäten und Stärken der Städtebauförderung. Mit integrierten Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepten gelingt es Kommunen in urbanen und



ländlichen Räumen auf die unterschiedlichen lokalen Herausforderungen flexibel zu reagieren und jeweils Lösungen für sehr differenzierte Ausgangs- und Problemlagen zu entwickeln und diese gemeinsam mit den Menschen vor Ort zu gestalten.

Darüber hinaus begrüßen wir die verbesserten Förderkonditionen für Städte und Gemeinden in Haushaltsnotlagen, für interkommunale Kooperationen sowie für die nun bundesweite Ausgestaltung der Förderkonditionen für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes. Weiterhin begrüßen wir, dass ehrenamtliche Bürgerleistungen künftig unbürokratisch im Rahmen von städtebaulichen Verfügungsfonds unterstützt werden können.

1 Milliarde jährlich für die Städtebauförderung dauerhaft in der MiFi absichern

Die Städtebauförderung sollte in jedem Fall zukunftsfest als eigenständiges Instrument erhalten bleiben und auf hohem Niveau finanzielle Planungssicherheit für die Kommunen bieten. Dafür sollten die aktuell faktisch bei etwa einer Milliarde Euro liegenden Mittel für die Städtebauförderung (Städtebauförderung = 790 Mio Euro + Investitionspakt = 200 Mio Euro + Nationale Projekte = 75 Mio Euro) verlässlich in der mittelfristigen Finanzplanung abgesichert werden.

Das Kommunalpanel des difu, das regelmäßig im Auftrag der KfW-Bankengruppe erarbeitet wird, stellt seit Jahren hohe Investitionsrückstände in den Kommunen fest. Im Kommunalpanel 2019 wird dieser Investitionsrückstand mit insgesamt 138,4 Mrd. Euro angegeben, von denen allein mit 42,8 Mrd. Euro 30 % im Bildungsbereich liegen. Hintergrund sind das Bevölkerungswachstum, das mit höheren Anforderungen an die Kommunen verknüpft ist, zusätzliche Infrastrukturen bereitzustellen. Gleichzeitig müssen schrumpfende Städte, Gemeinden und Landkreise die Folgen des demografischen Wandels meistern. Insgesamt werden die kommunalen Investitionsbedarfe durch die Herausforderungen beim Klimaschutz, der Klimaanpassung, der Digitalisierung und der sozialen Infrastrukturen nicht kleiner.

Das heißt, auch die Investitionsbedarfe, die durch die Städtebauförderung abgedeckt werden sollten, bleiben auf absehbare Zeit hoch, so dass eine Konsolidierung auf dem aktuell erreichten Niveau von einer Milliarde Euro sichergestellt werden sollte. Wir empfehlen, vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Bedarfe in den Kommunen, die aktuell im Investitionspakt für „Soziale Integration im Quartier“ budgetierten Mittel von 200 Mrd. Euro in die reguläre Städtebauförderung zu integrieren oder – mindestens jedoch ein Nachfolgeprogramm als „Investitionspakt Wohnen“ in dieser Höhe aufzulegen.

Planungssicherheit für die Kommunen auch in den Folgejahren sicherstellen

Die Kommunen brauchen Planungssicherheit in der Fördermittelausstattung, da die Investitionen, die durch die Städtebauförderung direkt und indirekt ausgelöst werden, für die Kommunen eine hohe strategische und wirtschaftliche Bedeutung haben. Denn Städtebauförderung ist und bleibt immer auch regionale Wirtschaftsförderung – gerade auch in strukturschwachen Räumen. Die Städtebauförderung leistet mit ihren hohen Anstoßwirkungen einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung sowohl strukturschwacher Regionen wie auch zur Bewältigung der Herausforderungen in Wachstumsregionen und damit zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.



Leistungen der Städtebauförderung in Stadt und Land gleichermaßen

Die Städtebauförderung hat sich als wirkungsvolles Instrument von Bund und Ländern zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung der Städte und Gemeinden bewährt. Die Evaluationen des BBSR weisen regelmäßig nach, dass die Mittel der Städtebauförderung gleichermaßen in die urbanen und ländlichen Regionen fließen, bei einer Betrachtung der Pro-Kopf-Anteile sogar deutlich mehr in den ländlichen Raum fließt. Seit Jahren sind die Finanzanteile, die in den städtischen und ländlichen Raum fließen etwa gleich hoch, betrachtet man die Verteilung der Mittel in Relation zur Bevölkerung, fließen die Fördermittel überproportional in den ländlichen Raum. Allein in Baden-Württemberg erhalten zwei Drittel aller Kommunen im ländlichen Raum Städtebaufördermittel.

Hier sei nochmals auf die Zuständigkeit der Länder verwiesen, regionale Förderschwerpunkte in Ihren Förderrichtlinien zu definieren, so dass wir eine weitere regionale Differenzierung durch den Bund ablehnen. Es kommt zuvorderst auf die Dimension der Missstände und die Qualität der Lösungsansätze an und nicht auf die Gemeindegröße oder deren Lage.

Programm „Gutes Klima im Quartier“

Die Idee ein Programm „Gutes Klima im Quartier“ aufzulegen, um die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Quartier zu unterstützen und eine warmmietenneutrale Sanierung des Gebäudebestands zu erzielen, ist ein richtiger Ansatz. Sie bietet u.E. eine Chance, die notwendigen CO₂-Einsparungen im Gebäudesektor sozial auszugestalten.

Die Verpflichtung, die die Bundesregierung mit der Unterzeichnung des Paris-Abkommens eingegangen ist, sind im Gebäudesektor nur mit erheblichen Anstrengungen zu erreichen. Es ist daher unbedingt zu begrüßen, wenn deren Zielerreichung auch auf der Stadt- und Quartiersebene zusätzlich unterstützt wird, indem die Umsetzung der energetischen Stadtsanierung im Rahmen der Städtebauförderung massiv unterstützt wird. Hier ließen sich Klimafahrpläne im Stadtgebiet als zwei Säulen der energetischen Stadtsanierung etablieren und auch für gemischte Quartiere nutzen. Denn auch energetische Missstände sind städtebauliche Missstände im Sinne des Missstandsbegriffs „Funktionsfähigkeit des Gebietes“ gemäß § 136 BauGB, der jeweils zeitgemäß zu interpretieren ist. Insgesamt ist hier sowohl die direkte Förderung im Bestand durch Zuschüsse wie auch die Nutzung indirekter Vorteile durch die Abschreibungsmöglichkeiten für private Eigentümer in Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB von zentraler Bedeutung. Letzteres wird bereits heute vielfach genutzt, um die integrierten energetischen Quartierskonzepte, die aus dem KfW-Programm 432 gefördert wurden, vor Ort umsetzen zu können, indem den Eigentümern Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7 h EstG eingeräumt werden.

Im Zuge des geplanten Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität sollen u.a. auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten aus Sicht der Kommunen zum Nachteil der Eigentümer / Bürger geändert werden.

Zunächst ist festzustellen, dass die Steuervergünstigungen in Sanierungsgebieten auch im Zusammenhang zu sehen sind mit den bodenrechtlichen Beschränkungen, denen die Eigentümer über viele Jahre unterworfen sind. Insofern müssen auch zukünftig – abgesehen von direkter Förderung – weitere wesentliche Anreize und Kompensation möglich sein, um den gewünschten Effekt zu erzielen. Gerade den Eigentümern kommt ja eine wesentliche Aufgabe zu, wenn es darum geht die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem Gebiet durch private Investitionen zu beseitigen: Bauten in sehr schlechtem Zustand gilt es sowohl in städtischen wie in ländlichen



Regionen grundlegend instand zu setzen und umfassend auf einen heutigen Standard hin zu modernisieren.

Die fachliche Beurteilung, ob eine Sanierung auch unter städtebaulichen und ortsbildprägenden Gründen noch angemessen und damit bescheinigungsfähig ist, kann alleine die Kommune entscheiden. Insofern treten wir der geplanten Gesetzesänderung ablehnend entgegen.

Verzahnung der Förderprogramme und wechselseitige Anerkennung der ISEKs verbessern

Wir plädieren dafür, die Verzahnung der Städtebauförderung mit anderen Förderprogrammen – hier insbesondere dem KfW-Programm 432 zur Energetischen Stadtsanierung - zu optimieren. Eine zentrale Voraussetzung dafür ist die wechselseitige Anerkennung der jeweiligen integrierten Stadtentwicklungskonzepte, die in jedem Fall nicht nur Fördervoraussetzung sondern auch förderfähig sein sollten. Diese Stärkung der ISEKS über mehrere Förderprogramme hinweg, kann einen großen Beitrag zur Verschlinkung leisten.

Grün und Klimaanpassung

Wir begrüßen, dass die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung und Grün in der Stadt ausdrücklich als Querschnittsaufgaben in allen drei Programmen der Städtebauförderung in die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2020 aufgenommen wurden. Sie stehen zweifellos für zentrale aktuelle Herausforderungen in der Städten und Gemeinden. Dabei finden die im Antrag der Grünen vorgeschlagenen Inhalte für eine grüne und blaue Infrastruktur und die Schaffung multifunktionaler Grünflächen und Grünzüge insbesondere für die Klimaanpassung unsere ausdrückliche Unterstützung. Sie sollten u.E. aber in die drei Programmsäulen integriert werden und jeweils in den integrierten Konzepten Eingang finden.

Städtebauförderung unterstützt Baulandentwicklung und Wohnungsbau

Städtebauförderung schafft Wohnraum auf vielfältige Art: einerseits wird wertvoller Wohnraum im Bestand erhalten, erweitert, modernisiert und neu geschaffen, andererseits werden unterschiedlichste Flächen reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt.- In diesem Zusammenhang begrüßen wir, dass die Städtebauförderung auch für die Brachflächenentwicklung genutzt werden kann. Zu Recht hat auch die Baulandkommission empfohlen, eine Erhöhung der finanziellen Mittel in der Städtebauförderung vorzunehmen.

Unterstützung für ein Brachflächenprogramm

Wir begrüßen die Überlegungen zu einem Brachflächenprogramm, dass die Entwicklung von aufwendigen Brachflächen durch die Förderung der unrentierlichen Kosten ermöglicht und diese insbesondere in integrierten Lagen für die Stadtentwicklung wieder nutzbar macht. Dies sollte ähnlich wie beim Investitionspakt an die Städtebauförderung angebunden werden, ohne allerdings jeweils zwingend die Ausweisung einer eigenen Gebietskulisse vorauszusetzen, damit dies zügig umgesetzt werden kann.

Querschnittsaufgabe Digitalisierung

Wir begrüßen ebenfalls, dass die Themen der Digitalisierung und Smart Cities als wichtige zukunftsorientierte Querschnittsthemen betrachtet werden, lehnen aber die Einführung einer Quotierung ab. Auch dieses Thema gehört systematisch in die Vorbereitenden Untersuchungen und die



integrierten Konzepte. Auch die Unterstützung von kommunalen Konzepten und Maßnahmen im öffentlichen Raum begrüßen wir, verweisen aber für den weitergehenden Infrastrukturausbau auf das Subsidiaritätsprinzip der Städtebauförderung und somit auf andere Förderprogramme.

Querschnittsthema Interkommunale Kooperation

Wir unterstützen die explizite Förderung der interkommunalen wie auch intrakommunalen Kooperation als Querschnittsaufgabe durch die Senkung des kommunalen Eigenanteils, um Kooperation zwischen den Kommunen aber auch zwischen Statteilen zu initiieren und zu fördern. Diese Aufgabe ist mit einem erhöhten Koordinierungs- und Managementaufwand verbunden, da häufig divergierende Ziele zu analysieren und moderieren sind, um daran anknüpfend tragfähige und zukunftsfähige Vereinbarungen und Maßnahmen zu definieren.

Sanierungsbeauftragte für die Umsetzung der Städtebauförderung nutzen

Das BauGB widmet dem Thema „Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde“ aus gutem Grund allein 5 Paragraphen. Stadtentwickler und Sanierungsbeauftragte sichern Qualität in der Stadtentwicklung, zielgerichtete Investitionen und einen effizienten Mitteleinsatz der Fördermittel. Sie sind verlässliche Partner der Kommunen auf Zeit und setzen die bundes- und landespolitischen städtebaulichen Ziele um. Die Leistungen der Sanierungsträger und -beauftragten, die das BauGB in § 157 ausdrücklich vorsieht, dienen der Verschlankeung, Beschleunigung und Qualitätssicherung der Prozesse sowie dem Wissenstransfer. DIE STADTENTWICKLER stehen für einen umfassenden integrierten Planungsansatz, und haben die Menschen, die in den betroffenen Gebieten leben im Blick.

DIE STADTENTWICKLER

Unser Mitglieder sind Stadtentwicklungsunternehmen, die seit Jahrzehnten Erfahrung darin haben, in unterschiedlichsten Regionen, in Wachstumsregionen wie auch explizit in von Schrumpfung betroffenen Regionen die Transformationsprozesse in den Städten wie auch Gemeinden in ländlichen Regionen zu gestalten. Sie unterstützen die Kommunen als Dienstleister auf Zeit dabei, Stadtentwicklung, städtebauliche Erneuerung und Stadtsanierung aktiv und zielgerichtet zu gestalten. Sie garantieren eine hohe Qualität und Effektivität ihrer Dienstleistungen gerade auch in komplexen und anspruchsvollen Konstellationen. Sie sind Partner der Kommune und Vermittler zwischen Kommunen, Investoren und Bürgern gleichermaßen.

Unsere Mitgliedsunternehmen setzen die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen vor Ort als Sanierungsträger, Stadt- und Projektentwickler um. Sie schaffen damit einen MEHRWERT für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden. In ca. 2.000 Kommunen setzen sie ca. 18% der Städtebaufördermittel des Bundes vor Ort um.