

Leitlinien zum Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren in Mecklenburg-Vorpommern



Leitlinien zur Ausgestaltung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (AZ)

1. Einleitung

Innenstädte und Ortszentren stehen zunehmend vor großen Herausforderungen durch Einwohnerrückgang, großflächigen Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne mit der Folge leerstehender Ladenlokale und leerstehenden Wohnraums, Billigläden in vormals guter Lage und zunehmende Filialisierung der Geschäftsstruktur.

Wenngleich die Stärkung der Zentren schon immer ein Schwerpunkt der Städtebauförderung war, soll diese noch mehr verdeutlicht werden.

Vor diesem Hintergrund startete 2008 das auf die Stärkung der Zentren ausgerichtete Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Mit dem Programm sollen die Alleinstellungsmerkmale der Stadt herausgearbeitet und das urbane Leben mit seiner Vielfalt aus Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur, Gastronomie und Wohnen nachhaltig gestärkt werden. Dabei wird es insbesondere auf die Bündelung des öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Bereiches ankommen.

Das Förderprogramm wird für 8 Jahre verstetigt. Die Kassenmittel des jeweiligen Programms erstrecken sich auf einen Zeitraum von 5 Jahren. Das Programm wird jeweils zu 1/3 durch Bund, Land und Kommunen finanziert.

Das Programm versteht sich als Leitprogramm. Die Umsetzung der Ziele steht in Abhängigkeit der Bündelung mit anderen Programmen. Vorteilhaft wirkt sich dabei der gleichzeitige Einsatz verschiedener Städtebauförderungsprogramme in einem Gebiet aus.

Diese Leitlinien sollen zur inhaltlichen Ausgestaltung des Programms als Arbeitshilfe dienen.

2. Grundlagen

Grundlage zur Umsetzung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und zum Einsatz der Städtebauförderungsmittel bilden die Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den Ländern (VV) und die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) in der jeweils geltenden Fassung.

3. Ziel des Förderprogramms

Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Ortszentren, innerstädtischen Quartieren und Stadtteilzentren.

Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen, betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken.

Ziel ist es zudem, das Investitionsklima im Quartier insgesamt und insbesondere die Rahmenbedingung für private Investitionen zu verbessern. Um das private Engagement bei der Quartiersaufwertung zu stärken, sollen kooperative Verfahren eingesetzt werden, die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen.

Wesentliche Elemente sind eine qualifizierte städtebaulich-konzeptionelle Vorbereitung sowie eine effektive Ausgestaltung der öffentlich-privaten Zusammenarbeit.

Strategie der Zentrenstärkung ist die integrierte Entwicklung der Innenstadt und der Stadt- und Ortsteilzentren.

4. Förderungsgegenstand / Gebietsabgrenzung

Förderungsgegenstand ist die städtebauliche Gesamtmaßnahme.

Die Förderung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend 171 b Abs. 2 BauGB.

Das Fördergebiet ist durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen.

Die Gebietsfestlegung kann als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB, als städtebauliches Entwicklungsgebiet nach §165 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach §172 BauGB, Maßnahmegebiet nach § 171 e BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen.

Bezieht sich die Gebietskulisse auf ein bestehendes Sanierungsgebiet, welches mit dem Ministerium bereits abgestimmt ist, ist keine gesonderte Abstimmung erforderlich. Wird das Gebiet so gefasst, dass es vom bestehenden Sanierungsgebiet abweicht, indem es darüber hinaus geht, ist eine Abstimmung erforderlich. Sofern zu den Gebieten, die über Flächen des bestehenden Sanierungsgebietes hinausgehen, noch keine Abstimmung erfolgt ist, gelten die Städtebauförderungsmittel der diesem Stichtag vorangegangenen Programmjahre ausschließlich für das Sanierungsgebiet bzw. für Teile des Sanierungsgebietes. Das Gebiet ist so festzulegen, dass die Ziele der integrierten Entwicklung des Zentrums erreicht werden können.

5. Fördermaßnahmen

Gefördert werden Maßnahmen zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen auch von kleineren Gemeinden), die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.

Hierzu gehören insbesondere:

- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege und Plätze)
- Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von §138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- Teilfinanzierung von Verfügungsfonds,
- Leistungen Beauftragter der Gemeinde.

6. Städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK

Förderungsvoraussetzung ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept.

Gem. C.2 (2) StBauFR sind die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte und ihre Fortschreibung zuwendungsfähig.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses wurden ISEK's erarbeitet, die für die Umsetzung des Programms AZ die planerische Grundlage bilden können.

Das ISEK ist hinsichtlich der Anforderungen des Programms AZ zu überprüfen. Das Programm verfolgt einen stark integrativen Ansatz. Die verschiedenen Handlungsfelder und Handlungsschwerpunkte sind somit im ISEK konkret auszuformulieren. Die Zielformulierung der Stadtentwicklung ist zu ergänzen bzw. zu konkretisieren. Dabei ist zu prüfen, ob operative und strategische Ziele zur Stärkung der Innenstadt formuliert sind. Anderenfalls sind die Ziele zu ergänzen.

Das ISEK sollte u.a. Aussagen treffen

- zur aktuellen Situation in der Stadt (Welche Rahmenbedingungen liegen vor? Welche Faktoren nehmen Einfluss auf die Entwicklung des Zentrums? Welchen Einfluss haben außerhalb des Gebietes gelegene Handels- und Dienstleistungszentren sowie neue Wohngebietsausweisungen?)
- insbesondere ob großflächiger Leerstand und ob
- gewerbliche Brach- und Reserveflächen bestehen,
- zur sozialen und kulturellen Infrastruktur und zur Versorgungsinfrastruktur.

Mit dem ISEK sollen stärker als bisher Aussagen zum Einzelhandel getroffen werden, sowohl gesamtstädtisch als auch auf Quartiersebene.

Das Einzelhandelskonzept ist hinsichtlich einer Fortschreibung zu überprüfen. Die Ergebnisse sind in das ISEK zu übernehmen.

Mit der Überarbeitung des Monitoring „Stadtentwicklung“ in 2008 entfielen die Indikatoren „Versorgungsdichte (m² Verkaufsfläche pro EW) mit Einzelhandelseinrichtungen nach Branchengruppen und Leerstand des Einzelhandels nach Branchengruppen auf gesamtstädtischer Ebene. Gesamtstädtisch wird die Kaufkraftentwicklung abgebildet.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme werden im Rahmen des Monitoring „Stadtentwicklung“ erhoben: Anteil Einzelhandelsleerstand an allen Einzelhandelsflächen für Städte ab 30.000 EW, (übrige als Option) und Saldo der Einzelhandelsverkaufsflächen gesamt und nach Branchengruppen am Gesamtbestand der Einzelhandelsverkaufsfläche. D.h. gesamtstädtisch wird der Gesamtbestand der Einzelhandelseinrichtungen im Datenkatalog abgebildet.

Die Handlungsschwerpunkte sind mit dem Ministerium abzustimmen.

Die konkrete Ausformulierung der Handlungsschwerpunkte kann auch auf Basis eines Integrierten Handlungskonzeptes erfolgen.

7. Integrierte Handlungskonzepte

Als Instrument der strategischen Stadtentwicklung wird die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes auf Basis des ISEK empfohlen.

In dem Handlungskonzept können die verschiedenen Handlungsfelder abgebildet und zu jedem Handlungsfeld die konkreten Aufgaben für die nächsten Jahre formuliert werden. Das Handlungskonzept verstärkt den integrativen Ansatz, in dem eine Bündelung von Maßnahmen und Ressourcen vorgenommen werden kann und gleichzeitig der Kommunikationsprozess aller Beteiligten unterstützt wird.

Das Integrierte Handlungskonzept wird so zum Arbeitsprogramm und bildet sämtliche zentrumsrelevanten öffentlichen und privaten Einzelmaßnahmen (sowohl solche, die im Rahmen der Städtebauförderung als auch solche, die durch andere Finanzierungen getragen werden) in abgestimmter Form ab. Die Einzelmaßnahmen, die sich aus der Zielformulierung des ISEK ableiten lassen, sind darzustellen in:

- einem Kosten- und Finanzierungsplan, unter Einbeziehung sämtlicher Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten (investive und nicht investive)
- einem integrierten Durchführungsplan mit Konkretisierung der Projekte auf Basis eines Maßnahmen- sowie Zeit- und Prioritätenplanes
- einem Organisations- und Umsetzungsplan unter Einbeziehung des Citymanagements.

Handlungsfelder können u. a. sein: Einzelhandel, Wohnen, Kultur und Freizeit, Gastronomie, Stadtgestalt, Freiraum- und Aufenthaltsqualität und Sicherheit. Der Planungszeitraum sollte sich an der Programmlaufzeit bis 2015 orientieren. Das Integrierte Handlungskonzept ist bei Veränderung der Rahmenbedingungen fortzuschreiben.

8. Verfügungsfonds

Zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht und betroffen sind, kann ein gemeindlicher Fonds eingerichtet werden.

Entsprechend der VV- Städtebauförderung können die Fördermittel zur Teilfinanzierung von Verfügungsfonds eingesetzt werden. Die Mittel des Fonds sollen durch ein lokales Gremium bewirtschaftet werden. Der Fonds kann mit bis zu 50 v. H. aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden. Voraussetzung ist jedoch, dass 50 v. H. der Mittel des Fonds von der Wirtschaft, von Immobilien- und Standortgemeinschaften, von Privaten und /oder aus zusätzlichen Mitteln der Gemeinde eingestellt werden. Für die Mittel Dritter oder zusätzlichen Mittel der Gemeinde ist die StBauFR nicht bindend.

Die Mittel können für Investitionen und die dafür notwendigen investitionsvorbereitenden Maßnahmen eingesetzt werden. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht investive Maßnahmen eingesetzt werden.

Der Verfügungsfonds soll dazu dienen, die Beteiligungs- und Mitwirkungsbereitschaft zu befördern und privates Engagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Stadtbereiche zu aktivieren.

Ziel des Verfügungsfonds ist, das private Engagement zu verbessern.

8.1 Lokales Gremium

Das lokale Gremium soll zur Vergabe der Mittel des Verfügungsfonds vor Ort eingerichtet werden.

Dazu empfiehlt es sich, dass die Gemeinde lokale Vergaberichtlinien erarbeitet. (Diese können enthalten: Ziele der Förderung, Art und Umfang der Förderung mit Ober- und Untergrenze, Antragsberechtigte, Antragsverfahren, Entscheidungsgremium, Kriterien für die Förderentscheidung, Zuwendungsbedingungen, Vergabepflichten, Auszahlungsverfahren u. s. w.) Die Auszahlung des Verfügungsfonds an Dritte kann nur gegen Vorlage der Rechnungen erfolgen.

Dem lokalen Gremium können angehören: Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende und Bewohner, Ortsteilbeiräte, kommunale Vertreter, Citymanager....

Das lokale Gremium sollte eine öffentlich-private Partnerschaft ergeben.

8.2 Investitionen aus dem Verfügungsfonds

Aus dem Verfügungsfonds sollen kleinere, in sich abgeschlossene Maßnahmen (ohne Folgekosten) kurzfristig und unbürokratisch finanziert werden. Die vorherige Zustimmung des Ministeriums ist nicht erforderlich.

Die Maßnahmen sollen vorwiegend der Aktivierung von Potentialen der Eigentümer und der in den Fördergebieten Lebenden und Arbeitenden für Entwicklungsprozesse der Innenstadt dienen.

Dabei kommen insbesondere in Betracht:

- Bepflanzung und Begrünung,
- Wirtschafts- und Ausstattungsgegenstände im Außenbereich (u. a. Sitzgelegenheiten, Fahrradständer, Abfallbehälter, Hinweisschilder, Wegweiser),
- Spielgeräte,
- Kunst im öffentlichen Raum,
- Werbeanlagen an Gebäuden (entsprechend städtebaulicher Zielsetzung).

8.3 investitionsvorbereitende und nicht investive Maßnahmen

Investitionsvorbereitende Maßnahmen sind Maßnahmen, die im weiteren Zusammenhang mit späteren Investitionen stehen sollen:

a) Investitionsvorbereitende Maßnahmen im klassischen Sinne für Investitionen der Städtebauförderung, wie:

- Wettbewerbe,
- Gutachten,
- Planerhonorare,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- andere Maßnahmen im Zusammenhang mit den Fördergegenständen entsprechend Nr. 5 dieser Leitlinien.

Unter dem Blickwinkel der Stärkung der Zentren, die von Funktionsverlust und gewerblichem Leerstand betroffen sind, auch

b) die Unterstützung der Gewerbetreibenden für nicht investive Kosten (soweit nicht andere Förderprogramme greifen). Diese Kosten können aus dem Teil des Verfügungsfonds finanziert werden, der nicht durch Städtebauförderungsmittel gespeist wird, wie z.B.:

- Erstmalige Teilnahme an Messen (Ausgaben für Miete, Aufbau und Betrieb des Standes),
- Inanspruchnahme von Dienstleistungen durch externe Berater (keine laufenden Kosten),
- Durchführung von vorbereitenden Studien, z.B. Marketingkonzepte,
- Internetportale,
- Gründerunterstützung in der Vorgründungsphase,
- Stadtmarketing,
- Werbung...

8.4 Abrufe und Abrechnung des Verfügungsfonds

Einnahmen und Ausgaben des Verfügungsfonds werden über das Sondervermögen abgewickelt. Für Einnahmen und Ausgaben ist ein gesonderter zahlenmäßiger Nachweis zu führen.

Die Ausgaben des Verfügungsfonds sind jährlich von der Gemeinde auf sachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen und in die Zwischenabrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme einzustellen. Eine gesonderte Prüfung des LFI entfällt insoweit. Die Gemeinde hat die Abrechnungsunterlagen jedoch dem LFI auf Verlangen vorzulegen.

Die Mittel Dritter können weder als Spende gem. EStG noch als Sonderausgaben abgesetzt werden, da es sich um ein Sondervermögen handelt.

9. Citymanagement

Das Citymanagement ist entsprechend Artikel 9, Absatz 3 der VV-Städtebauförderung förderungsfähig. Die Leistungen des Citymanagements sind zum Ausschluss einer Doppelförderung von den Leistungen des Sanierungsträgers/Treuhänders abzugrenzen. Die Stelle des Citymanagers ist auszuschreiben.

Das Citymanagement ist Schnittstelle zwischen Kommune, lokalen Partnern und Bürgern und vermittelt zwischen den verschiedenen Interessen.

Die Möglichkeit der Einrichtung und Förderung eines qualifizierten Citymanagements wird eröffnet, um eine professionelle und kontinuierliche Koordinierung und einen umsetzungsorientierten Prozess zu erreichen. Bestehende Managementstrukturen sind zu nutzen, auszubauen und ggf. zu vernetzen und dürfen nicht durch mit Städtebauförderungsmitteln geförderte neue Strukturen ersetzt werden.

Die Verantwortung für den Stadtentwicklungsprozess verbleibt bei der Kommune.

Ziele und Aufgaben des Citymanagements:

- Erhaltung der Lebensqualität in den Zentren (attraktive Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturangebote),
- Stärken der Funktionsvielfalt,
- Aktivitäten zum Ausbau der wirtschaftlichen Infrastruktur,
- Entwicklung der spezifischen regionalen Potentiale,
- Stärkung des privaten Engagements,
- Verbesserung des Investitionsklimas in den Stadt- und Ortszentren,
- Wecken der gemeinsamen Verantwortung für das Stadtzentrum und Optimierung von Kooperationsprozessen (Entwicklung eines kooperativen Zusammenwirkens von kommunaler Seite, Immobilien- und Grundstückseigentümern, Gewerbetreibenden, Gastronomen, Kreditinstituten und Bürgern z. B. ÖPP),
- Bilden strategischer und operativer Allianzen (Bündelung, Vernetzung und Koordinierung der Aktivitäten und der unterschiedlichen Interessen im Stadtteil),
- Entwicklung umsetzungsfähiger innovativer öffentlicher und privater Maßnahmen zur Standortstärkung,
- Optimierung zielgerichteter und fachübergreifender Zusammenarbeit (z.B. Mitwirkung bei der Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes),
- Leerstandsmanagement,
- Einzelhandelsmanagement, Marketing,
- moderierende und beratende Rolle.

10. Sachstandsbericht / Erfahrungsaustausch

Der mit dem jährlichen Programmantrag vorzulegende Sachstandsbericht ist zu den erbrachten Leistungen, Ergebnissen und geplanten Maßnahmen, insbesondere zum Citymanagement und zum Verfügungsfonds zu ergänzen.

Jährlich wird ein Erfahrungsaustausch zur Umsetzung des Programms durchgeführt.

11. Evaluation

Das Programm wird nach der zunächst geplanten Programmlaufzeit von 8 Jahren evaluiert.

Im Jahr 2011 soll eine Zwischenevaluierung des Programms erfolgen.

Als Bewertungsgrundlage dienen die der Gesamtmaßnahme zugrunde liegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzepte / Integrierten Handlungskonzepte und die darin enthaltenen Zielsetzungen. Die Bewertung wird sich u. a. beziehen auf die erzielten Ergebnisse, wie:

- Aufgebaute neue Strukturen,
- Qualität der umgesetzten Einzelmaßnahmen und die erzielten Wirkungen auf das Fördergebiet sowie die Gesamtstadt,
- Einbeziehung der lokalen Partner und
- Stärkung vitaler Zentrumsfunktionen.