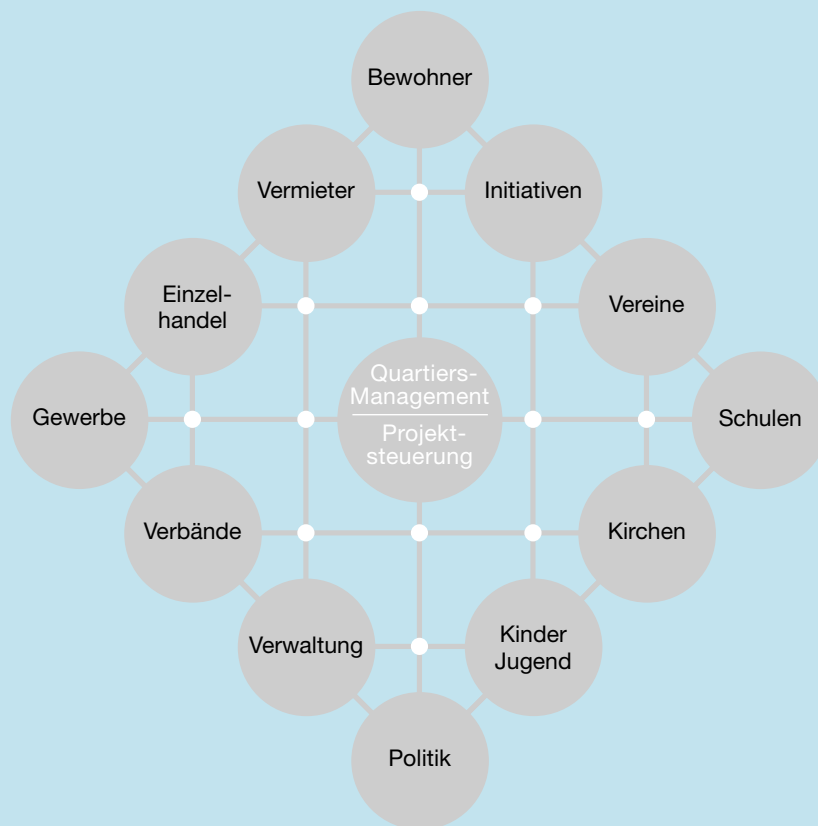


Soziale Stadt

Wege zu einer intakten Nachbarschaft



Oberste Baubehörde
im
Bayerischen Staatsministerium des Innern

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Das Wichtigste in Kürze	5
1. Einführung in das Thema	7
1.1 Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“	7
1.2 „Intakte Stadtquartiere“	7
2. Gebietsauswahl	8
2.1 Was sind Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf?	8
a) Innerstädtische oder innenstadtnahe Quartiere mit nicht modernisierter Bausubstanz und unterdurchschnittlicher Umweltqualität	8
b) Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit und Wohnsiedlungen der abgezogenen Streitkräfte	9
2.2 Kriterien der Gebietsauswahl	9
3. Maßnahmen	10
3.1 Bürgermitwirkung, Stadtteileben	10
3.2 Lokale Wirtschaft, Arbeit, Beschäftigung	10
3.3 Quartierszentren	11
3.4 Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	11
3.5 Wohnen	12
3.6 Wohnumfeld	13
3.7 Ökologie und Energie	13
4. Umsetzung des Programms in den Städten und Gemeinden, Ländern und auf Bundesebene	14
4.1 Integrierte Förderung	14
4.2 Handeln in den Städten und Gemeinden	14
4.3 Handeln auf Landesebene	15
4.4 Handeln auf Bundesebene	16
5. Organisation	16
5.1 Gemeindeverantwortung	16
5.2 Projektsteuerung	16
5.2.1 Leistungsbild	17

5.2.2 Ausschreibung von Projektsteuerungsleistungen	19
5.3 Quartiersmanagement	20
5.3.1 Leistungsbild	20
5.3.2 Ausschreibung von Quartiersmanagementleistungen	22
6. Integriertes Handlungskonzept	25
6.1 Definition und Verhältnis zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB	25
6.2 Inhalt	25
6.3 Offene Plattform	26
7. Besondere Rechtsinstrumente	27
7.1 Besonderes Städtebaurecht	27
7.2 Wohnungswesen	27
8. Finanzierung und Förderung	28
8.1 Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“	28
8.1.1 Fördervoraussetzungen	28
8.1.2 Zuwendungsempfänger	29
8.1.3 Subsidiarität	29
8.1.4 Im Vorrang Investitionen	29
8.2 EU - Förderung in Bayern für das Programm „Soziale Stadt“	31
8.3 Sonstige Förderprogramme im Sinne der Bündelung	31
9. Programmablauf	32
9.1 Einleitung der Gesamtmaßnahme	32
9.2 Vorbereitungsphase	32
9.3 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes	32
9.4 Durchführungsphase	33
9.5 Abschluss der Gesamtmaßnahme/Erfolgskontrolle	33
Literaturverzeichnis	36

Anlage

Fördergebiete der neuen EU - Strukturfonds

Das Wichtigste in Kürze

- Die „Soziale Stadt“ ist ein Programm zur Quartiersentwicklung mit baulich-städtebaulichen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und kulturellen Handlungsfeldern.
- Leitprogramm der Finanzierung ist die Städtebauförderung. Es gelten dafür die entsprechenden rechtlichen und verfahrenstechnischen Grundlagen.
- Besondere Bedeutung haben die Bündelung der Städtebauförderung mit den Programmen anderer Fachbereiche und die Mitwirkung der örtlichen Akteure.
- Neue Formen der Steuerung, des Controlling und der Verwaltung sollen durch eine kommunale Projektsteuerung und ein besonderes Quartiersmanagement auf Stadtteilebene erreicht werden.
- Planerische Grundlage der Programmdurchführung ist ein „integriertes Handlungskonzept“. Es vereinigt Vorbereitende Untersuchungen mit Planung, Bau- und sonstigen Maßnahmen, Zeitdisposition, organisatorischen Regelungen und einer Kosten- und Finanzierungsplanung in allen Fachsektoren.

1. Einführung in das Thema

1.1 Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“

Seit 1999 gibt es die Gemeinschaftsinitiative „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“. Die Initiative ist ein nationales Aktionsprogramm zur sozialen Stabilisierung von Problemgebieten in Städten und Gemeinden. Sie hat einen ganzheitlichen Erneuerungsansatz und soll „den Fahrstuhleffekt nach unten“ in bestimmten Quartieren bremsen oder aufhalten. Die Stadtsanierung hat zwar bisher schon wichtige Beiträge zur sozialen Aufwertung problematischer Stadtteile geleistet, aber sie ist heute vor Aufgaben gestellt, die umfassendere Strategien verlangen. Die „Soziale Stadt“ ist, wie die traditionelle städtebauliche Erneuerung, eine Querschnittsaufgabe, aber mit deutlich erweiterten Handlungsfeldern. So stehen Beschäftigung, Soziales und auch Ökologie gleichberechtigt neben baulichen und städtebaulichen Aufgaben.

Umfassendere Strategien notwendig

1.2 „Intakte Stadtquartiere“

Der Gesamtverband der Wohnungsunternehmen (GdW) gab 1998 die Studie „Überforderte Nachbarschaften - soziale und ökonomische Erosion in Großsiedlungen“ in Auftrag. Gemeint sind hier Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit, die überwiegend im Sozialen Wohnungsbau errichtet wurden und heute zu sozialen und ökonomischen Problemgebieten geworden sind. Ausgehend von dieser Publikation wurde von der Obersten Baubehörde unter dem Titel „Intakte Stadtquartiere“ ein Maßnahmenkatalog mit Beispielen aus der Praxis herausgegeben, die zur Beseitigung und Vermeidung sozialer Fehlentwicklungen beitragen können.

Überforderte Nachbarschaften

Der Katalog gibt anhand konkreter Beispiele aus dem ganzen Bundesgebiet Hinweise u.a. zu folgenden Bereichen:

1. Maßnahmen zur Stabilisierung von Sozialstrukturen und Gemeinwesenarbeit mit Angeboten für besondere Problemgruppen (z.B. ältere Bewohner, Jugendliche, Kinder, Ausländer),
2. Maßnahmen zur Beschäftigungsförderung,
3. Maßnahmen zur städtebaulichen und baulichen Erneuerung der Siedlung und Wohnumfeldverbesserung sowie zur Verbesserung der Sicherheit im Quartier,
4. Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wie z.B. zur Belegung, zur Beziehung zwischen Bewohnern und Wohnungsunternehmen und zur Verbesserung des Zusammenlebens,
5. Öffentlichkeitsarbeit und Verbesserung des Außenimages,
6. Mietermitwirkung,
7. Umzugsmanagement.

Dieser Katalog kann unter <http://www.innenministerium.bayern.de> im Internet abgerufen werden.

Im Internet

2. Gebietsauswahl

Ganzheitlicher Ansatz	Die Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ erhebt den Anspruch, mit einem ganzheitlichen Erneuerungsansatz in einem Quartier Entwicklungsprozesse in Gang zu setzen, die der sozialräumlichen Segregation entgegenwirken können und die Problemgebiete zu selbständigen Stadt- oder Ortsteilen mit einer positiven Zukunftsperspektive machen sollen.
	Ziele für die Entwicklung eines Quartiers können sein:
Mögliche Ziele	<ul style="list-style-type: none">- die Wohnverhältnisse, das Wohnumfeld und die ökologische Situation zu verbessern,- neue wirtschaftliche Tätigkeiten im Quartier einzuleiten,- mehr Beschäftigung auf lokaler Ebene zu schaffen,- die kulturelle und soziale Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen und bestimmte Problemgruppen zu verbessern,- das Angebot an bedarfsgerechten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten zu verbessern,- Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit im Quartier zu ergreifen,- Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs (z.B. öffentlicher Personennahverkehr) durchzuführen,- die Bürger aktiv zu beteiligen und mehr Leben ins Quartier zu bringen,- neue Quartierszentren zu schaffen und alte zu erneuern.
Auswahl der Gebiete durch Vergleich	Die Gebietsauswahl erfolgt im Vergleich zu den anderen Stadt- und Ortsteilen anhand der in 2.2 aufgezählten Kriterien. Die Gebietsauswahl und die Gestaltung der Programmstrukturen ist als Teil der Stadtentwicklungsplanung anzusehen.

2.1 Was sind „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“?

Im wesentlichen geht es um die zwei im folgenden kurz umrissenen Gebiestypen:

Innerstädtisches Gebiet	a) Innerstädtische oder innenstadtnahe Quartiere mit nicht modernisierter Bausubstanz und unterdurchschnittlicher Umweltqualität
Keine Investitionen von außen mehr	Hier handelt es sich um Quartiere, in denen sich private Eigentümer und Investoren seit langem nicht mehr engagieren und Stadterneuerungsprozesse nicht in Gang kommen. Ursachen sind die schlechte, hoch verdichtete Bausubstanz, fehlende Grün- und Erholungsflächen, Immissionsbelastungen, Gewerbebrachen mit Altlasten, Beeinträchtigung durch Verkehrsstrassen und -lärm sowie ein Mangel an Gemeinschaftseinrichtungen. Es fehlt an Planungssicherheit, die Bewohner haben wenig Zukunftsperspektiven und kaum Vertrauen in die Verbesserung ihrer Situation.
Bewohner verlassen das Gebiet	Wegen der mangelhaften Attraktivität und der fehlenden Entwicklungsimpulse haben ökonomisch stärkere und jüngere Familien diese Quartiere nach und nach verlassen. Haushalte mit geringem Einkommen und Integrationsvermögen sind nachgerückt. Die „Spirale nach unten“ wird dadurch verstärkt, daß die zeitgleich verlaufende Aufwärtsentwicklung in anderen Stadtteilen zur Verdrängung der „Schlechterverdienenden“ in die sozial benachteiligten Gebiete beiträgt.

Diese Situation kann zunehmend auch in Gemeinden stattfinden, die in Regionen liegen, die durch ihre periphere Lage ökonomisch und - in der Folge - sozial benachteiligt sind.

Auch Gemeinden in peripherer Lage

b) Monostrukturierte Wohnsiedlungen aus der Vor- und Nachkriegszeit und der abgezogenen Streitkräfte

Wohnsiedlungen

Besondere Merkmale dieser Quartiere können sein:

- eine fehlende Nutzungsmischung,
- eine unzureichender Infrastruktur,
- bauliche Mängel in Gebäuden und vor allem im Wohnumfeld.

Für die fehlende Attraktivität dieser Quartiere gibt es mehrere Ursachen. Die Siedlungen liegen am Stadt- oder Ortsrand und sind nur unzureichend in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden. Die Planung hat auf landschaftliche und ökologische Gegebenheiten zu wenig Rücksicht genommen. Viele Quartiere sind als „Schlafstädte“ konzipiert. Es fehlt daher eine selbsttragende lokale Wirtschaft und es mangelt an Arbeitsplätzen.

Fehlende Attraktivität

Die Architektur ist häufig einfallslos, bei der Dichte der Bebauung vermisst man die individuelle Ausprägung von Erdgeschoßzonen, Eingangsbereichen und Vorgärten. Die Qualität des öffentlichen Raumes ist vernachlässigt worden. Erlebnisarme Wohnsituationen machen es den Bewohnern schwer, sich mit ihrem Quartier zu identifizieren. Zudem sind die Wohnungen in diesen Siedlungen häufig nach einem einseitigen Vergabesystem belegt worden. Dies ist auch eine der Hauptursachen für die Konzentration einkommensschwächerer Haushalte.

Einseitiges Vergabesystem führt zu „Schieflagen“

Häufige Folge ist ein zunehmender Leerstand mit immer schlechterem Ruf („Image“) der Siedlung in der Gesamtstadt.

Leerstand und schlechter Ruf

Zu diesen Wohnsiedlungen sind auch eine Vielzahl von Wohnsiedlungen zu rechnen, die aufgegebenen Kasernen zugeordnet waren. Ihre oft isolierte Lage, monotone Anordnung und infrastrukturelle Unterversorgung lösen ähnliche Probleme aus wie in den vorgenannten Quartieren. Nach dem Verlassen der Wohnungen durch die Streitkräfte stehen die Siedlungen oft lange leer, oder werden bevorzugte Wohnorte für soziale Problemgruppen.

Ehemalige Militärsiedlungen

2.2 Kriterien der Gebietsauswahl

Die Auswahl der Gebiete erfolgt auf der Grundlage folgender quantitativer und qualitativer Kriterien, die hier allerdings nicht abschließend dargestellt sind:

Woran erkennt man ein Gebiet?

- Arbeitslosigkeit, insbesondere der Jugend,
- hoher Anteil an nicht-deutscher Bevölkerung sowie an Aussiedlern,
- niedrige Einkommen und Sozialhilfedichte,
- Sozialwohnungsdichte,
- geringe Stabilität der Bewohnerstruktur und hohe Fluktuation,
- Belastung durch gewaltsame Konflikte, Kriminalität, Vandalismus und Drogenmissbrauch,
- ökologische Belastungen, schlechte Freiraumversorgung,
- unzureichende Ausstattung an örtlicher Infrastruktur,
- städtebauliche und bauliche Schwächen im Sinne des § 136 Abs.3 BauGB.

3. Maßnahmen

Es werden einige Maßnahmenbereiche exemplarisch aufgeführt, die als Beispiele zu verstehen sind. Eine Übersicht einzelner, konkreter Vorhaben zu dem Programm gibt der Katalog „Intakte Stadtquartiere“ (siehe Nr. 1.2, S. 7).

3.1 Bürgermitwirkung und Stadtteileben

Selbständiges Gemeinwesen

In den „Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ identifizieren sich die Bürger nicht mehr mit dem Quartier und engagieren sich nicht für die Gemeinschaft. Nachbarschaftsbezogene soziale Netze sind zerrissen. Bei dieser Situation wird es zu einer wichtigen Aufgabe der Quartiersentwicklung, ein eigenständiges Stadtteileben aufzubauen, den sozialen Verbund wieder herzustellen und die Bewohner zu motivieren, sich selbst zu organisieren. Die Stadtteile sollen schrittweise wieder zu selbständigen Gemeinwesen werden.

Örtliche Potentiale aktivieren

Mögliche Handlungsziele:

- Die örtlichen Potentiale werden aktiviert und es wird Hilfe zur Selbsthilfe gegeben.
- Das Bürgerbewusstsein für den Stadtteil wird entwickelt.
- Es werden selbsttragende Bewohnerorganisationen und stabile nachbarschaftliche sozialer Netze geschaffen.

Mögliche Maßnahmen:

- Es wird eine lokale Maßnahmensteuerung aufgebaut, die den Aufbau selbsttragender Bürgerorganisationen einleiten soll (Quartiersmanagement, vgl. dazu Nr. 5.3, S. 20).
- Es werden ein Stadtteilbüro eingerichtet und Beiräte gebildet.
- Es werden Bürgertreffs angeboten, die Gelegenheit zu Gemeinschaftsleben bieten.
- Die Bürger werden an konkreten Maßnahmen der Quartiersentwicklung beteiligt.

3.2 Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung

Gegen Arbeitslosigkeit

Arbeitslosigkeit gehört zu den zentralen Ursachen von Armut und Ausgrenzung, vor allem auch in diesen Gebieten. In vielen Quartieren fehlt es an Arbeitsmöglichkeiten und Chancen zur Existenzgründung.

Arbeit und Qualifikation

Mögliche Handlungsziele:

- Die Vermittlung von Arbeitsplätzen und - übergangsweise auch - das Angebot von Beschäftigung im zweiten Arbeitsmarkt sind vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den sozial benachteiligten Gebieten.
- Die Qualifikation der Arbeitssuchenden wird verbessert, um deren Voraussetzungen für eine Wiedereingliederung in den Arbeitsprozess zu erleichtern.
- Für die dauerhafte Stabilisierung der Quartiere wird eine lokale Wirtschaft aufgebaut.
- Es sollen private Unternehmen (z.B. Handwerker- oder Einzelhandelsbetriebe) verstärkt an dem Prozess der Quartiersentwicklung beteiligt werden.

Mögliche Maßnahmen:

- Gemeinschaftsprojekte, mit einer Mischung von Profit- und Nonprofit-Nutzungen,
- Bau von Gewerbe- und Recyclinghöfen,
- Einrichtung von Büros für die lokale Wirtschaftsentwicklung und lokale Jobvermittlung,
- Schaffung von Angeboten für Existenzgründer,
- Bau von Stadtteil- und Jugendwerkstätten,
- Bereitstellung von Stadtteilcafes, Stadtteil- und Schulküchenprojekten,
- Angebot von Second-Hand-Läden und Tauschringen,
- Einrichtung von Quartiersbetrieben für stadtteilbezogene Aufgaben (z.B. Gartenpflege),
- Schaffung von Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen,
- Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder von Berufstätigen, vor allem von Alleinerziehenden,
- Mitwirkung an örtlichen Sanierungsaufgaben.

Maßnahmen zur Beschäftigung

3.3 Quartierszentren

Funktionierende Quartierszentren haben eine besondere Bedeutung für die lokale Wirtschaft und das Leben im Quartier. Sie erfüllen nicht nur die Nahversorgungsfunktion, sondern fördern auch die Kommunikation und wirken identitätsstiftend. Diese Aufgaben können sie nur bei ausreichender Qualität erfüllen. Nicht-funktionierende Zentren bestimmen das schlechte Image eines Stadtteils, der soziale und wirtschaftliche Niedergang von Quartieren wird am Verfall oder Fehlen der Zentren augenfällig. Die Erneuerung oder Schaffung von Quartierszentren zählt daher zu den wichtigsten Voraussetzungen zur Stabilisierung dieser Stadtteile.

Dem „Verfall der Zentren“ entgegenwirken

Mögliche Handlungsziele:

- Die Nahversorgung wird verbessert.
- Die Zentren werden als Kristallisationspunkt für das gemeindliche Leben gestärkt.

Zentrum als Mitte

Mögliche Maßnahmen:

- Aufbau eines lokalen Quartiersmarketings,
- Instandsetzung, Modernisierung oder Neubau der Zentren,
- Ansiedlung von zentralen Nutzungen, insbesondere von öffentlichen und privaten Gemeinschaftseinrichtungen,
- Umgestaltung des öffentlichen und privaten Raums,
- Einrichtung von Wochenmärkten.

3.4 Soziale, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur hat für den sozialen Ausgleich in den „Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ eine besondere Bedeutung. Der Bedarf an besonderen Gemeinschaftseinrichtungen ist hier besonders hoch. Meist fehlen in den Quartieren der „Sozialen Stadt“ jedoch entsprechende Angebote. Bauinvestitionen haben allerdings nur dann Sinn, wenn zugleich die Finanzierung der Folgekosten gesichert wird.

Mögliche Handlungsziele:

- Das Infrastrukturangebot wird im Interesse eines sozialen Ausgleichs verbessert.
- Es werden geeignete Räume mit der erforderlichen und personellen Betreuung für das kulturelle und gesellschaftliche Leben und zur

Gemeinbedarfseinrichtungen für sozialen Ausgleich

Kommunikation unterschiedlicher Gruppen geschaffen.

Verschiedenen Gruppen benötigen „eigene Räume“

Mögliche Maßnahmen:

- **Für alle:** Bürgertreffpunkte, Freizeithäuser, stadtteilkulturelle Projekte, Sporteinrichtungen, Gesundheitszentren, Aktionsprogramme,
- **Für Kinder:** Tagesheime, Spielwohnungen, Kinderbauernhöfe,
- **Für Jugendliche:** Flächen für Bewegung und Kommunikation, offene Jugendarbeit, Treffpunkte, Jugendhäuser, Jugendcafes, Jugendwerkstätten, Räume für Aus- und Fortbildung, mobile Spiel- und Sportangebote,
- **Für Frauen und Mädchen:** Eigene Treffpunkte, Werk- und Schulungsräume,
- **Für ältere Menschen:** Seniorentreffpunkte.

3.5 Wohnen

Für stabile Bewohnerstrukturen

Durch Mängel bei der Konzeption von Siedlungen und bei der Vergabe- und Belegungspolitik hat sich häufig eine Konzentration einkommensschwacher und - in Bezug auf deren Ausbildung - benachteiligter Bewohner herausgebildet. Die Quartiersentwicklung in diesen Stadtteilen muss auf die Steigerung der Wohnattraktivität und die Ergänzung des Wohnungsangebots um bislang fehlende Wohnungstypen ausgerichtet sein (z.B. Eigentumswohnungen oder Wohnungen für Wohngemeinschaften). Die Wohnungsbelegungspolitik muss Anreize schaffen, damit Bürger, die das soziale Gefüge im Quartier bereichern könnten, zuziehen bzw. in den Siedlungen bleiben.

Verbesserung der Wohnqualität

Mögliche Handlungsziele:

- Der Wohnwert der Wohnungen wird durch Modernisierung und Umbau verbessert.
- Ergänzende Neubauten ermöglichen auch die Wiederherstellung gemischter Bewohnerstrukturen.
- Preiswerter Wohnraum wird gesichert.
- Die angestammten Bewohner werden vor Verdrängung geschützt.

Mögliche Maßnahmen:

Ein breiteres Wohnungsangebot und die Modernisierung des Bestands

a) baulich:

- Instandsetzung und Modernisierung in Altbaugebieten, energetische Nachbesserung und Freiflächengestaltung.
- Es kann Selbsthilfe bei der Modernisierung und im Wohnumfeld eingebracht werden.
- Umnutzung der Erdgeschossbereiche für kleinere gewerbliche Betriebe (z.B. Einzelhandel, Handwerk).
- Schaffung von „Conciergen“.

Quartiersverträgliche Vergabe der Wohnungen

b) wohnungswirtschaftlich (vgl. dazu Nr. 7.2, S. 27f.):

- verträglichere Regelungen bei der Wohnungsbelegung durch Freistellung von Belegungsbindungen oder Austausch von Belegungsbindungen, oder durch sorgfältige Mieterauswahl ohne Ausgrenzung bestimmter (schwieriger) Haushalte,
- Begrenzung der Mietkostenbelastung durch Planung und Förderung,
- Qualitätssicherung für Wohnung und Wohnumfeld,
- Angebote zur Aktivierung der Mieter (Mietergärten, Pfortnerdienste, Mieterfeste etc.),
- Unterstützung nachbarschaftlicher Netze.

3.6 Wohnumfeld

Benachteiligte Quartiere zeichnen sich meist auch durch viele Mängel im Wohnumfeld (z.B. durch geringe Gestaltqualität) aus. Hier vor allem haben die Gemeinden die Möglichkeit, schnell eine sichtbare Aufwertung einzuleiten. Investitionen in das Wohnumfeld mit hoher Qualität dienen daher in hohem Maße der Steigerung der Attraktivität und der Wohnzufriedenheit in den Quartieren. Über ein schönes Wohnumfeld können sich die Bewohner mit ihrem Quartier wieder identifizieren.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Mögliche Handlungsziele:

- Der Wohnwert wird durch hohe Qualität des Wohnumfeldes mit einer besseren Nutzbarkeit und Gestalt der Freiflächen verbessert.
- Es wird mehr Sicherheit im öffentlichen Raum geschaffen.

Aufwertung des Wohnumfeldes die Voraussetzung für die Zufriedenheit im Gebiet

Mögliche Maßnahmen:

- Schaffung von öffentlichen Plätzen als nutzbare Freibereiche,
- Errichtung neuer und Sanierung bestehender Spiel- und Sportplätze,
- Neugestaltung und Mehrfachnutzungen von Schulhöfen,
- Begrünung von Innenhöfen, Schaffung von Mieter- und Vorgärten, Umgestaltung des „Abstandsgrüns“,
- barrierefreie Wegeführung im öffentlichen Raum,
- Sicherung und Ausbau der Fuß- und Radwege,
- Immissionsschutzmaßnahmen gegenüber Verkehr und benachbartem störendem Gewerbe,
- Durchführung von Planungswettbewerben, aber auch von Gestaltungswettbewerben der besonderen Nutzungsgruppen (z.B. Schulhofgestaltung durch Schüler),

3.7 Ökologie und Energie

In den „Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ gibt es keine ökologisch nachhaltigen Konzepte und Strategien. Das Ziel einer langfristig tragfähigen und nachhaltigen Entwicklung hat aber auch auf kommunaler und Quartiersebene in hohem Maße mit der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung zu tun.

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ sollen die sozialen und auch die ökologischen Bedingungen verbessert werden, um die langfristige Entwicklungsfähigkeit eines Quartiers gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang sind auch ökologische Maßnahmen wichtige Handlungsfelder im Programm „Soziale Stadt“.

Mögliche Handlungsziele:

- Die Quartierserneuerung ist Teil der nachhaltigen Stadtentwicklung und der lokalen Agenda 21.
- Maßnahmen zur Energieeinsparung sollen entwickelt werden.
- Bei der städtebaulichen Planung erfolgt die Durchführung von Maßnahmen unter Berücksichtigung ökologischer Vorgaben.

Soziale Stadt ist nachhaltige Stadtentwicklung

Mögliche Maßnahmen:

- Erstellung von kommunalen Energiekonzepten auf Quartiersebene,
- Einbau von dezentralen Blockheizkraftwerken,
- energetische Konzepte für öffentliche und private Gebäude zur Energieeinsparung,
- Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung,
- naturnaher Umgang mit Regenwasser,

Maßnahmen zu Energie, Boden und Wasser

- Entsiegelung und Begrünung von Innenhofbereichen und nicht mehr erforderlichen Verkehrs- oder Lagerflächen,
- Begrünung und Bepflanzung von Fassaden, Mauern und Gebäudevorbereichen.

4. Umsetzung des Programms in den Städten und Gemeinden, sowie auf Länder- und auf Bundesebene

Gemeinsames Handeln ist Erfolgsvoraussetzung

Wer die Ziele der „Sozialen Stadt“ erreichen will, muss erkennen, dass ein Mehr an sozialer Gerechtigkeit auch in den Stadtteilen zu erreichen ist, die kaum noch Entwicklungsperspektiven haben. Sehr oft ist nicht das „fehlende öffentliche Geld“ der eigentlichen Hinderungsgrund für den Erfolg eines solchen Programms, sondern das Denken in eingefahrenen Zuständigkeiten.

Bündelung der Kräfte

Die Bereitschaft zu interdisziplinärer Zusammenarbeit in der konzeptionellen Arbeit ist ebenso wie der intelligente und vor allem flexible Einsatz der den jeweiligen Fachressorts anvertrauten öffentlichen Mittel eine Voraussetzung für den Erfolg des Programms. Das Prinzip der Subsidiarität darf nicht zum Vorwand genommen werden, dass bei der Frage der finanziellen Mitwirkung „nachrangige Zuständigkeiten“ den Mitteleinsatz blockieren.

Eine tragfähige Organisation der „Kräftebündelung“ für die Ziele der „Sozialen Stadt“ (nicht nur einmal zu Beginn, sondern laufend) ist daher für die erfolgreiche Umsetzung des neuen Programms eine besondere Voraussetzung.

4.1 Integrierte Förderung

Soziale Stadt als „neuer Focus“

Die Umsetzung der „Sozialen Stadt“ erfordert den gebündelten und zielgenauen Einsatz aller verfügbaren Ressourcen und Programme sowie der laufenden Projekte im Quartier (Agenda 21- Prozesse, Stadtentwicklungs-, Sozialplanungs- und Grünordnungsplanungen, Planungen zur örtlichen Wirtschaft, zum Einzelhandel, zur Beschäftigung und zum Verkehr etc.). Unter dem „neuen Focus“ der „Sozialen Stadt“ als Handlungskonzept und Leitprogramm soll die Gesamtentwicklung des Quartiers koordiniert werden. Der Städtebauförderung kommt dabei die wichtige Bedeutung einer „Klammerfunktion“ für die Einbindung der anderen Förderprogramme und Finanzierungsbeiträge zu. Ihre Merkmale „Gebietsbezug“ und „Förderung als Gesamtmaßnahme“ sind in Verbindung mit dem besonderen Städtebaurecht für Sanierungsmaßnahmen (§136 - 164 BauGB) hierfür besonders geeignet. Die in §164 b, Satz 2, Ziffer 3 BauGB genannte Aufgabenstellung „Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände“ und die Verpflichtung zur verstärkten Mitwirkung von Bürgern (§ 138 BauGB) und öffentlichen Aufgabenträgern (§139 BauGB) unterstreicht die Eignung der Städtebauförderung als Scharnier für den Einsatz und die Steuerung anderer Programme.

Städtebauförderung als Leitprogramm

Besonderes Städtebaurecht als Hilfe

4.2 Handeln in den Städten und Gemeinden

Planungshoheit der Gemeinden

Es ist in erster Linie die Aufgabe der Städte und Gemeinden, im Rahmen ihrer Planungshoheit und Selbstverwaltung das neue Programm umzusetzen. Dabei ist eine Vielzahl von Aufgaben zu erledigen. Die Städte und Gemeinden

stellen vor allem eine enge Kooperation ihrer eigenen betroffenen Fachabteilungen und Ämter sicher, die schnelles, flexibles und ressortübergreifendes Handeln möglich macht. Bürokratische Hürden sollen offengelegt werden damit sie überwunden werden können. Die Kommunen müssen - in der Regel durch externe Vergabe - eine leistungsfähige Projektsteuerung - zusammen mit den Bürgern im Stadtteil - und ein qualifiziertes Quartiersmanagement aufbauen.

Abb. 1 An der Umsetzung des Programms auf lokaler Ebene beteiligte Akteure

Kommunale Politik und Verwaltung	Freie Träger und Einrichtungen	Örtliche Institutionen	Initiativen und Gruppen
<ul style="list-style-type: none"> - Politische Gremien - Parteien - Sozialämter - Jugendamt - Stadtentwicklung/ Stadtplanung - Wohnungsamt - Volkshochschule - Kultur - und andere 	<ul style="list-style-type: none"> - Kinder- und Jugendhilfe - Jugendverbandsarbeit - Streetwork - Altenhilfe - Sucht- und Drogenhilfe - Obdachlosenhilfe - Beratungsstellen - Beschäftigungs- und Qualifizierungsträger - und andere 	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergärten - Schulen - Jugendheime - Kirchengemeinden - Altenbegegnung - Altenheime - Polizei - Unternehmen/Gewerbe - Sport- und Kulturvereine - Arbeitsamt - und Andere 	<ul style="list-style-type: none"> - Selbsthilfegruppen - Freizeitgruppen - Bürgerinitiativen - und Andere

4.3 Handeln auf Landesebene

Auf allen Behördenstufen werden die organisatorischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Programme aller betroffenen Fachressorts aufeinander abgestimmt und nach Möglichkeit mit höherer Priorität in den Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf zielgerichtet eingesetzt werden.

Das Land sorgt für die Abstimmung

Die Staatsregierung hat beschlossen, im Rahmen einer interministeriellen Arbeitsgruppe durch die beteiligten Ressorts die Möglichkeiten der Bündelung der verschiedenen staatlichen Förderprogramme zu ermitteln, um ein konzentriertes Vorgehen in Sanierungsgebieten gewährleisten zu können.

Beschluss der Staatsregierung zur ressortübergreifenden Zusammenarbeit

Die Staatsregierung unterstützt den Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden und die Fortbildung der Beteiligten. Zur Weiterentwicklung des Programms „Soziale Stadt“ wird auf Landesebene eine maßnahmenbezogene wissenschaftliche Erfolgskontrolle (Evaluation) durchgeführt.

Erfahrungsaustausch und Wirkungskontrolle

Die jährliche Programmaufstellung erfolgt auf Landesebene durch das Staatsministerium des Inneren (Oberste Baubehörde) in enger Zusammenarbeit mit den Regierungen. Die Regierungen sind die Bewilligungsstellen für die Programmmittel sowie für einige flankierende Förderbereiche. Sie beraten die Gemeinden und helfen bei der für den Erfolg des Programms notwendigen ressortübergreifenden Mittelbündelung (§ 149, Abs. 6 BauGB).

Regierungen helfen bei der Mittelbündelung (§ 149 Abs. 6 BauGB)

4.4 Handeln auf Bundesebene

Der Bund sorgt für seine fachübergreifende Zusammenarbeit

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ist auf Bundesebene zuständig für das neue Programm „Soziale Stadt“, das Teil der Bund-Länder-Städtebauförderung ist. Auch der Bund organisiert eine fachübergreifende Zusammenarbeit auf Ressortebene. Besonders wichtig ist hierbei die Unterstützung durch die Ressorts für Wirtschaft, Soziales, Jugend und Familie sowie durch die Bundesanstalt für Arbeit.

5. Organisation

5.1 Gemeindeverantwortung

Die Gemeinden führen die Maßnahmen durch

Die Umsetzung dieses neuen Programms als Querschnittsaufgabe liegt in erster Linie in der Verantwortung der Gemeinden. Die Gemeinde ist daher Zuwendungsempfängerin der Fördermittel des Programms „Soziale Stadt“ und übernimmt selbst, evtl. zusammen mit externen Fachleuten, die Trägerschaft für die Maßnahmen. Sie hat für einen effizienten organisatorischen Ablauf zu sorgen. Einer qualifizierten Projektsteuerung kommt in diesem Zusammenhang eine herausragende Bedeutung zu, die über Erfolg oder Misserfolg des Programms entscheiden kann.

5.2 Projektsteuerung

Die Projektsteuerung als Koordinator der Gemeinde

Projektsteuerung bedeutet die Wahrnehmung der kommunalen Trägerschaft für das Projekt „Soziale Stadt“. Die Projektsteuerung ist die lenkende Stelle der Kommune für das Quartier, angesiedelt zwischen dem Quartiersmanagement (s.a. „Quartiersmanagement“, unter Nr. 5.3, S. 20 ff.) und den verschiedenen Fachstellen. Sie koordiniert die Bündelung aller Ressourcen. Die Projektsteuerung ist zunächst eine Leistung der kommunalen Verwaltung. Sie koordiniert alle Beteiligten, steuert das gesamte Vorhaben, berät und betreut das Quartiersmanagement, verwaltet und bündelt die Mittel und andere verfügbaren Ressourcen und legt gegenüber Gemeinde, Land, und Bund Rechenschaft ab über den zweckentsprechenden Mitteleinsatz.

Projektsteuerung durch die Gemeinde oder externe Vergabe?

Kommunen, deren fachliche und personelle Kapazitäten nicht ausreichen, um die komplexe Querschnittsaufgabe, das kooperative Vorgehen und die organisatorische Umsetzung über viele Jahre alleine zu bewältigen, sollten sich zur Projektsteuerung eines externen Beauftragten bedienen. Dieser ist ein „verlängerter Arm der Verwaltung“ und handelt z.B. im Namen der Gemeinde als treuhändischer Sanierungsträger im Sinne des § 159 BauGB, wenn die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Vorteile einer externen Vergabe von Projektsteuerungsleistungen sind:

- das Einkaufen einer besonderen Kompetenz,
- die Erweiterung der kommunalen Verwaltungskraft ohne das übliche Planstellenritual,
- die Schaffung einer neutralen Instanz ohne eigene Interessen,
- mögliche Bezuschussung durch Städtebauförderungsmittel,
- die Entlastung von Gemeinde und auch der staatlichen Stellen, in einer Zeit des zunehmenden Stellenabbaus.

Der Projektsteuerer der Gemeinde übernimmt grundsätzlich nicht die Funktion des Quartiermanagements, das möglichst aus dem Quartier selbst heraus organisiert wird, sondern steht im Interesse der Gemeinde dem Quartiersmanagement zur Seite. Inwieweit das Wohnungsunternehmen, das ganz oder überwiegend im Besitz der Bauten im Quartier ist, Projektsteuerungsleistungen übernehmen kann, muss im Einzelfall entschieden werden.

Projektsteuerung ist nicht Quartiersmanagement

5.2.1 Leistungsbild der Projektsteuerung

Strategie- und Konzeptentwicklung

Die Projektsteuerung erarbeitet mit den Fachstellen der Kommune und mit dem Quartiersmanagement das „integrierte Handlungskonzept“ (s.a. Nr. 6, S. 25 ff.), das Grundlage für das weitere Vorgehen ist. Da sich die Ziele und Vorgehensweisen stark an den Besonderheiten seiner Bewohner und des Gebiets orientieren und Lösungsansätze im Sinne von „Hilfe zur Selbsthilfe“ vor Ort entwickelt werden, ist die Rolle des Projektsteuerers die eines Mediators zwischen allen Beteiligten bei der Ziel- und Maßnahmenformulierung des Handlungskonzepts.

Projektsteuerung hilft beim Handlungskonzept

Koordination

Die Projektsteuerung erstellt Zeit-, - Finanzierungs- und Maßnahmenpläne, überwacht sie und führt die Finanzierungskontrolle durch. Durch zielgerichtete Verzahnung aller Beteiligten (z.B. in kommunalen Lenkungsgruppen oder Arbeitskreisen, in Workshops) koordiniert sie, um damit ein effizientes Maßnahmenmanagement zu erreichen.

Projektsteuerung als „Organisator“ des Quartierprozesses

Maßnahmenbetreuung

Für städtebauliche, bauliche sowie auch andere Maßnahmen, zum Beispiel einzelne Modernisierungsmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen, sind von der Projektsteuerung Standardaufgaben der traditionellen Sanierungsbetreuung zu leisten, z.B.:

Projektsteuerung als „Bauamt“ der Quartierprozesse

- Veranlassung und Beauftragung von Gutachten und städtebaulichen Planungen im Rahmen des integrierten Handlungskonzepts,
- Organisation und Durchführung von Wettbewerben,
- Ausschreibung und Vergabe von Leistungen,
- Herbeiführen notwendiger kommunaler Beschlüsse,
- unterstützende Einflussnahme auf Dritte (z.B. Belegungspraxis von großen Wohnungsbaugesellschaften),
- Mitwirkung bei der Koordination der verschiedenen Ressorts auf Kommunal- und Landesebene.

Finanzierungsmanagement

Für die Entwicklung eines Gebiets ist die Ermittlung aller für die Umsetzung des Projektes relevanten Kosten und deren Finanzierung eine wesentliche Leistung, welche die Projektsteuerung im Rahmen des Finanzierungsmanagements übernimmt. Die Projektsteuerung erarbeitet eine Kofinanzierung mit den einzelnen Finanzierungsbausteinen für das Projekt. Die Finanzierungsvorschläge können unter Berücksichtigung der Vorstellungen der Kommune und des Quartiersmanagements variabel miteinander kombiniert werden. Die Projektsteuerung übernimmt dabei vor allem auch die Aufgabe der Erschließung von Fördermitteln für die Kommune (z.B. mögliche Finanzierungsquellen aufzudecken, die verschiedenen Förderprogramme im

Projektsteuerung als „Kämmerei“ der Quartierprozesse

Finanzierungsplan integrieren). Für das Quartiersmanagement übernimmt die Projektsteuerung die verwaltungsmäßige Betreuung von deren Finanzierung (z.B. Verfügungsfonds, s.a. S. 21, S. 30). Der Projektsteuerer übernimmt nach Abschluss der Maßnahme die Abrechnung und erstellt den Einzel- und den Gesamtverwendungsnachweis.

Controlling

Projektcontrolling schafft
Transparenz

Es bedarf objektiver Entscheidungs- und Steuerungsgrundlagen, die ein modernes, projektspezifisches Controllingsystem liefern kann. Die Ergebnisse des Projektcontrolling spiegeln Erfolg oder Misserfolg des Projektes im Vollzug wieder. Aufgabe der Projektsteuerung ist es, objektive Messwerte auszuarbeiten und daraus Entscheidungs- und Steuerungsgrundlagen zu entwickeln. Die Projektsteuerung kann damit über den Leistungs-, Zeit- und Kostenstand der Maßnahme jederzeit Auskunft geben.

Lenkungsgruppe und Arbeitskreise

Interdisziplinäre
Kommunikation ist
Erfolgsvoraussetzung

Das Programm „Soziale Stadt“ verlangt ein transparentes Abstimmungs- und Entscheidungsverfahren. Dies kann in einer interdisziplinär besetzten Lenkungsgruppe erfolgen. Diese Lenkungsgruppe sollte als Bindeglied zwischen den Zielen der Kommune und dem Quartier eingesetzt werden. Die Bildung zusätzlicher Arbeitskreise für einzelne Handlungsfelder (z.B. Beschäftigungsinitiativen oder Sicherheit) könnte dabei helfen, die verschiedenen Interessenslagen mit in die Diskussions- und Entscheidungsprozesse einzubinden. Die Projektsteuerung hilft der Gemeinde und dem Quartiersmanagement bei der Organisation dieser Lenkungsgruppen und Arbeitskreise.

Information und Öffentlichkeitsarbeit

Veröffentlichungen und
Veranstaltungen auf
Quartiersebene informieren
die Bürger

Der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit kommt beim Programm „Soziale Stadt“ zur Aufklärung und Motivation der Bewohner und der lokalen Akteure hohe Bedeutung zu. Die Projektsteuerung entwickelt diese in enger Abstimmung mit dem Quartiersmanagement. Berichte, Informationsschriften, Broschüren und andere medien- und öffentlichkeitswirksame Unterlagen aus der laufenden Projektarbeit sind für die Außendarstellung eines Projektes und das gewünschte Engagement aller Beteiligten unverzichtbar. Sie informieren über die Aufgaben und Leistungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung. Veranstaltungen mit Berichten aus der Praxis anderer Projekte können ebenfalls wertvolle Hilfestellung leisten. Wesentlich für das Gelingen des Projekts „Soziale Stadt“ wird auch die Akzeptanz im Gemeinderat und vor allem in den öffentlichen Medien sein.

Öffentlichkeit wird motiviert

Die Aufgabe der Projektsteuerung wird es daher auch sein, durch frühzeitige Aufklärung und Information eine offene und kreative Begleitung der Aufgabe durch die interessierte Öffentlichkeit zu erreichen. Dazu gehört auch, in der Gemeinde das häufig angeschlagene Image des benachteiligten Quartiers zum Positiven zu wenden.

Information städtischer und staatlicher Gremien

Die Politik muss integriert
werden

Aufgabe der Projektsteuerung ist es, die politischen Gremien der Kommune und die beteiligten staatlichen Stellen über den Planungsstand laufend zu informieren und damit die politische Willensbildung und die staatlichen Programmziele in den Prozessablauf zu integrieren.

5.2.2 Ausschreibung von Projektsteuerungsleistungen

Projektsteuerungsleistungen können von der Gemeinde ausgeschrieben werden. Bei den mit der Projektsteuerung zu beauftragenden Bewerbern sollten gute Kenntnisse und Erfahrungen in folgenden Bereichen bereits vorhanden sein:

Externe Vergabe nur an qualifizierte Büros

- Projektmanagement (Projektentwicklung, Sanierungsträgerschaft, Planung, Finanzierung, Erfolgskontrolle),
- Soziale Ökonomie,
- Relevante Programme und Fördermöglichkeiten des Landes, des Bundes und der EU,
- Sozial- und arbeitsmarktpolitischen Rahmenbedingungen und Förderinstrumente (z.B. auch der Wirtschaftsförderung),
- Planungs- und Baurecht sowie Wohnungs- und Mietrecht,
- Moderation,
- Konfliktmanagement,
- Methoden der Bewohneraktivierung und -beteiligung,
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

In den Angeboten der Bewerber sollten folgende Angaben enthalten sein:

Die Leistung muss umfassend beschrieben werden

- erste Leitvorstellungen für das Gebiet unter Berücksichtigung von dessen Stärken, Schwächen, Chancen und Gefährdungen,
- erste Überlegungen zu einer Strategie der Quartiersentwicklung (welche Potenziale sollen für die Gebietsstrategie aktiviert werden, welche Kooperationen werden angestrebt) und dem Quartiersmanagement,
- qualifizierte örtliche Präsenz,
- Leistungsangebot mit Honorarvorstellung,
- Nachweis der o.g. Eignungsanforderungen mit Referenzen.

Abb. 2 Übersicht über die möglichen Handlungsfelder und Aufgaben der Projektsteuerung

Strategie- und Konzeptentwicklung	Entwicklung des „integrierten Handlungskonzeptes“ und der organisatorischen Grundlagen des Projektablaufes zusammen mit Kommune und Quartiersmanagement
Koordination	Zielgerichtete Verzahnung aller Beteiligten, Erstellen von Zeit-, Finanzierungs- und Maßnahmenplänen
Maßnahmenbetreuung	Durchführung und Betreuung der laufenden Einzelmaßnahmen auch der traditionellen Sanierung
Finanzierungsmanagement	Ausarbeitung der Finanzpläne und der Kofinanzierung durch Koordination der einzelnen Finanzierungsbausteine (Fördermittelaquisition, Erschließen privater Gelder)
Controlling	Ausarbeitung objektiver Messwerte zur Entwicklung von tragfähigen Entscheidungs- und Steuerungsgrundlagen
Lenkungsgruppen und Arbeitskreise	Im Rahmen der Vernetzung und Koordination der verschiedenen Akteure, Implementation interdisziplinär besetzter Arbeitskreise und Lenkungsgruppen
Information und Öffentlichkeitsarbeit	Entwickeln von Berichten, Broschüren und anderer Unterlagen zur Außendarstellung laufender Projekte in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement
Information städtischer und staatlicher Gremien	Laufende Information der politischen Gremien der Kommune sowie der staatlichen Stellen über den Projektablauf

5.3 Quartiersmanagement

Quartiersvertretung als „Anwalt“ des Quartiers

Quartiersmanagement bedeutet das umfassende Wahrnehmen der Quartiersinteressen. Es ist die lenkende Stelle auf Quartiersebene. Es vertritt die Quartiersinteressen „nach oben“ und sollte mit weitreichender Eigenständigkeit ausgestattet sein.

Quartiersmanagement betreibt das Stadtteilbüro

Das Quartiersmanagement soll Motor, Initiator und Moderator der Bewohnerbeteiligung sein. Das Quartiersmanagement (Sitz vor Ort im Stadtteilbüro) ist Vermittler und Berater der Bewohner. Es bündelt und vertritt die Belange der Bürger. Das Quartiersmanagement kann eine Außenstelle der Gemeindeverwaltung sein (in größeren Städten der Bezirksausschuss), ein Verein oder eine Initiative, ein Fachbüro, eine bestimmte Person, oder jemand ganz anderer, der mit der Wahrnehmung dieser Aufgaben betraut wird und Vertrauen im Stadtteil genießt. Denkbar ist, dass z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen die Stelle eines Quartiersmanagers einrichtet und finanziell verwaltet.

Das Quartier muss wieder leben

Das Quartiersmanagement muss dafür sorgen, dass:

- die Bewohner ihr Quartier wieder annehmen und sich stabile Nachbarschaften entwickeln,
- lokales Gewerbe und Handel wieder Überlebenschancen haben,
- Jugend und Familien wieder bessere schulische und außerschulische Bildungs- und Fortbildungsangebote vorfinden,
- Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger im Quartier wieder Beschäftigungsfelder finden,
- der öffentliche Raum und die Wohnung wieder als angenehmer Aufenthaltsort empfunden werden,
- das Leben im Quartier als sicher empfunden wird und das Quartier nach außen ein gutes Image bekommt.

5.3.1 Leistungsbild

Bewohneraktivierung und Projektinitiierung

Bündelung der Ideen

Das Quartiersmanagement organisiert eine geeignete Form der Bewohnerbeteiligung. Es unterstützt die Bewohnervertretungen sowie örtliche Aktivitäten und Initiativen. Es bündelt die vor Ort geäußerten Projektideen und befähigt die Projektinitiatoren zur Konzeptformulierung. Es moderiert die Projektentwicklungsprozesse vor Ort. Es wird unterstützt durch die Projektsteuerung bei der Umsetzung der Maßnahmen aus den „Integrierten Handlungskonzepten“ (s.a. Nr. 6, S. 25 ff.) und verkürzt die Wege zwischen Projektinitiatoren und kommunaler Verwaltung. Es stellt die Informationen bereit, die die Kommunikation zwischen den Akteuren erleichtert.

Quartiersmanagement und Projektsteuerung

Das Quartiersmanagement steht der Projektsteuerung zur Seite

Das Quartiersmanagement arbeitet aus Sicht der örtlichen Interessensvertretung mit der Projektsteuerung bei der Ausarbeitung des integrierten Handlungskonzepts und der daraus abgeleiteten Zeit- und Maßnahmenpläne zusammen. Es koordiniert die Anliegen der örtlichen Akteure und bringt die Wünsche aus dem Quartier in die Entwicklung eines gemeinsam erarbeiteten Quartierskonzepts ein. Es steht der Projektsteuerung bei der Abstimmung von Teilaufgaben zur Seite.

Controlling

Das Quartiersmanagement lässt sich von der Projektsteuerung laufend über den Stand der Verfahren und der Finanzierung berichten und hält sich kontinuierlich über den Fortgang der Arbeiten im Quartier auf dem Laufenden. Es wirkt an der von der Projektsteuerung zu entwickelnden Evaluierung des Programms und der Erstellung von Abschlussberichten mit.

Mitwirkung bei der Erfolgskontrolle

Lenkungsgruppen oder Arbeitskreise der Kommunen

Das Quartiersmanagement vertritt in den von der Kommune eingerichteten Lenkungsgruppen und Arbeitskreisen die Belange des Quartiers gegenüber der Stadt und der Projektsteuerung. Es informiert sich dort ständig über die neuesten Entwicklungen und informiert die Bewohner und Akteure vor Ort.

Vertretung des Quartiers in den Lenkungsgruppen

Information und Öffentlichkeitsarbeit

Dem Quartiersmanagement steht die Projektsteuerung bei der Aufklärung und Motivation der Bewohner und lokalen Akteure zur Seite. Sie organisiert entsprechende Veranstaltungen auf Quartiersebene (Bürgerabende, Lichtbildervorträge, Bürgerbrief- und Flugblattaktionen etc.).

Veranstaltungen auf Quartiersebene

Mitwirkung bei der Maßnahmen- und Projektfinanzierung

Das Quartiersmanagement kann von der Gemeinde zur Durchführung kleinerer Sofortmaßnahmen einen pauschalen Verfügungsfonds erhalten. Aus diesem Fonds können z.B. Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit oder kleinere bauliche und soziale Maßnahmen finanziert werden. Die Projektsteuerung betreut das Quartiersmanagement bei der verwaltungsmäßigen Abwicklung des Verfügungsfonds (Erläuterungen dazu in Nr. 8.1.4, S. 30).

Verfügungsfonds

Abb. 3 Übersicht über die möglichen Handlungsfelder und Aufgaben eines Quartiersmanagements

Bewohneraktivierung und Projektinitiierung	Die Bewohner werden an der Entwicklung von Projektideen beteiligt und in die Konzeptformulierung einbezogen. Eine geeignete Form der Bewohnerbeteiligung wird entwickelt.
Koordination	Die Mitarbeit der Bewohner an der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts und der Zeit- und Maßnahmenpläne wird organisiert, Anliegen der Bewohner koordiniert.
Controlling	Das Quartiersmanagement wird von der Projektsteuerung über die Finanzierung und den Verfahrensstand unterrichtet. Es wirkt an der Evaluation und den Abschlußberichten mit.
Lenkungsgruppen und Arbeitskreise	Die Belange der Quartiersbevölkerung werden in den von der Kommune und der Projektsteuerung eingerichteten Lenkungsgruppen und Arbeitskreisen vertreten.
Information und Öffentlichkeitsarbeit	Aufklärung und Motivation der Quartiersbevölkerung, Organisation von Veranstaltungen auf Quartiersebene (z.B.: Bürgerabende, Feste, Bürgertreff- und Flugblattaktionen).
Mitwirkung bei der Maßnahmen- und Projektfinanzierung	Umsetzung von kleineren Sofortmaßnahmen aus dem Verfügungsfonds (z.B. für: Öffentlichkeitsarbeit, Feste, kleinere bauliche Projekte etc.).

5.3.2 Ausschreibung von Quartiersmanagementleistungen

Quartiersmanagement ist nicht Projektsteuerung

Quartiersmanagementleistungen sollen wegen möglicherweise auftretender Interessenkonflikte in der Regel nicht von der Kommune oder einer externen Projektsteuerung erbracht werden. Wird die Aufgabe extern vergeben, ist meist eine Ausschreibung notwendig. In den Angeboten werden Angaben erwartet über:

- erste Leitvorstellungen für das Gebiet,
- Strategie der Quartiersentwicklung,
- Konzept für das Quartiersmanagement,
- Nachweis der Eignungsanforderungen.

Eignungsanforderungen

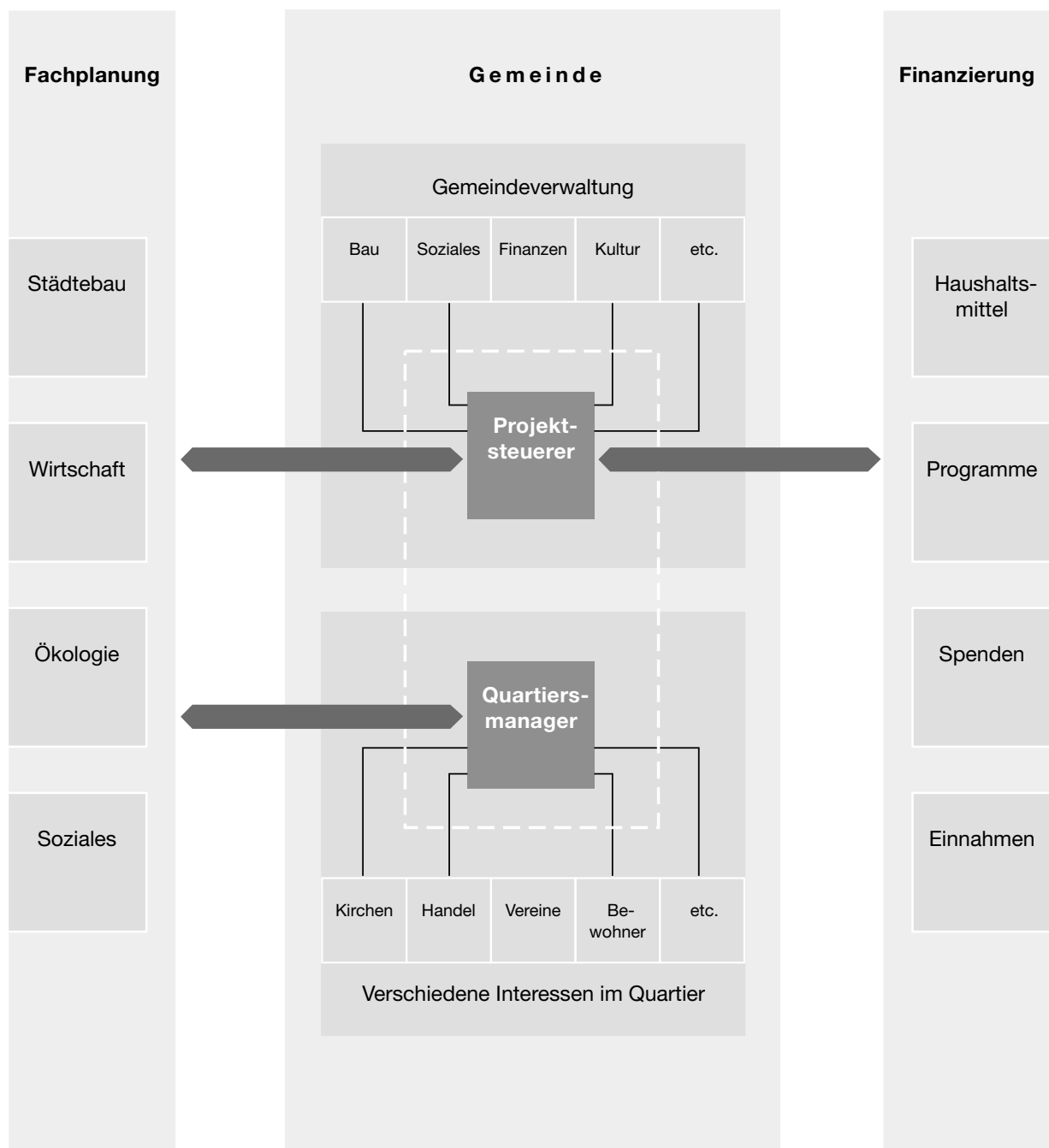
Die Eignung eines Quartiersmanagements kann mit folgenden Eigenschaften umschrieben werden:

- soziale Kompetenz,
- Kenntnisse und Erfahrungen in sozialer Ökonomie,
- Kenntnis der Gegebenheiten, Problemstrukturen und Akteure,
- Motivationsfähigkeit (inneres Engagement, Ausstrahlungskraft),
- Moderations- und Integrationsfähigkeit,
- Kommunikationsfähigkeit (Erschließen der „schweigenden Mehrheit“),
- Initiierung von Beschäftigung und Zusammenarbeit mit dem lokalen Gewerbe,
- Fähigkeit, Projekte umzusetzen (Finanzierungsquellen in enger Abstimmung mit der Projektsteuerung erschließen).

Abb. 4 Beteiligte mit ihren jeweiligen Aufgabenfeldern auf Quartiersebene

Akteure	Aufgabenfelder
Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> - Interdisziplinäre Untersuchungen und Planungen - Einordnung in die Stadtentwicklung - Antragstellung für das Programm und Programmabwicklung (Bewilligungsanträge für die einzelnen Projekte stellen, Durchführen der Maßnahme, Abrechnen) - Mitfinanzierung aus dem kommunalen Haushalt - Fassen der notwendigen Stadtratsbeschlüsse - Fachliche Beratung - Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts - Organisation
Fachplanung (Intern/Extern)	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtplanung mit verschiedenen Fachsparten: Verkehr, Landschaft etc. - Baumaßnahmen: Verkehr, Freiflächen, Bauten - Wohnungswirtschaft - Sozialplanung und Infrastrukturplanung - Ökologie - Sicherheit - Ökonomie (Gewerbe, Handel, Existenzgründung etc.) - Finanz- und Liegenschaftsverwaltung
Projektsteuerung (Intern/Extern)	<ul style="list-style-type: none"> - Strategie- und Konzeptentwicklung - Koordination, Verzahnung aller Beteiligten, Erstellen von Zeit-, Finanzierungs- und Maßnahmenplänen - Maßnahmenbetreuung - Ausarbeitung objektiver Messwerte/Controlling - Initiieren von Lenkungsgruppen und Arbeitskreisen - Information und Öffentlichkeitsarbeit
Quartiersmanagement	<ul style="list-style-type: none"> - Bewohnerengagement initiieren und fördern - Interessen im Quartier zueinander bringen und zwischen ihnen vermitteln, Mitwirkung am Handlungskonzept (Koordination) - Mitwirkung an der Evaluation - Vertreten der Quartiersbevölkerung in Lenkungsgruppen und Arbeitskreisen - Aufklärung der Quartiersbevölkerung (Öffentlichkeitsarbeit) - Umsetzung kleinerer Sofortmaßnahmen (Verfügungsfonds)
Lokale Akteure: - Betroffene - Eigentümer - Vereine etc.	<ul style="list-style-type: none"> - Mitwirkung am Handlungskonzept - Eigene Projekte - Mitfinanzierung
Staatliche Stellen	<ul style="list-style-type: none"> - Mitfinanzierung - Beratung, Betreuung - Eigene Maßnahmen (von Baumaßnahmen bis Polizei)
Institutionen - Kirchen - Verbände - IHK etc. - Agenda 21	<ul style="list-style-type: none"> - Beratung, Betreuung - Mitwirkung am Handlungskonzept - Eigene Maßnahmen - Mitfinanzierung

Abb. 5 Zusammenarbeit von Projektsteuerung und Quartiersmanagement



6. Integriertes Handlungskonzept

6.1 Definition und Verhältnis zu den „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB

Ähnlich wie die traditionelle Stadterneuerung ist das Programm „Soziale Stadt“ eine Querschnittsaufgabe, die eine Vielzahl von Fachpolitiken und Aufgaben zu integrieren hat. Der wesentliche Unterschied zur traditionellen Stadterneuerung liegt darin, dass die baulich/städtebaulichen Aufgaben gleichberechtigt neben anderen Fachbelangen wie Beschäftigungspolitik, Sozialpolitik und Ökologie stehen. Diese Fachbereiche werden in den sog. „Integrierten Handlungskonzepten“ zusammengefasst. Integrierte Handlungskonzepte sind dabei wie die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gebietsbezogene Untersuchungen und Konzeptionen zur Entwicklung eines Quartiers. Sinn der Gebietsbezogenheit ist, dass nicht nur vereinzelte Aufgaben und Vorhaben gesehen werden, sondern die Weiterentwicklung des gesamten Quartiers, vor allem mit dem Ziel der sozialen, ökonomischen und ökologischen Aufwertung.

Querschnittsaufgabe

Gebietsbezogenheit

Das Integrierte Handlungskonzept setzt an seine Ausarbeitung hohe fachliche und organisatorische Anforderungen, die in der Regel von einem traditionellen Planungsbüro alleine nicht mehr geleistet werden können. Unter der Leitung der Kommunalverwaltung (interne oder externe Projektsteuerung) werden für das Konzept alle beteiligten Fachbereiche interdisziplinär und zu einem integrierten Handeln zusammenzuführen sein.

Nicht nur von einem Büro

Die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzepts durch Beauftragte der Gemeinde ist förderfähig. Für die Bereitstellung von Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ (Städtebauförderung) ist die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzepts eine Voraussetzung.

Förderfähig

6.2 Inhalt

Wesentlicher Teil eines Integrierten Handlungskonzepts ist eine Rahmenplanung, die von den örtlichen Akteuren - den Bewohnern, den Gewerbetreibenden, den Grundeigentümern, den örtlichen Institutionen - während des Entwicklungsprozesses mit hoher Eigeninitiative mit zu gestalten ist.

Rahmenplanung

Die Kosten- und Finanzierungsplanung als notwendiger Bestandteil des Handlungskonzepts, muss den gebündelten Mitteleinsatz aus den privaten und öffentlichen Haushalten organisieren. Im Maßnahmenplan müssen neben den klassischen städtebaulichen und baulichen Maßnahmen die sozialen, ökonomischen und ökologischen Handlungsfelder konkretisiert und mit einer Zeit- und Finanzierungsplanung unterlegt werden.

Kosten- und
Maßnahmenplanung

Das Integrierte Handlungskonzept muss organisatorische Regelungen auf der Ebene der Gemeinde und auf Quartiersebene aufzeigen (Einrichtung des Quartiersmanagements). Auch die zur Unterstützung der Gesamtaufgabe eingerichtete interne oder externe Projektsteuerung ist Teil der vorgeschlagenen Organisationsstrukturen.

Organisation

6.3 Offene Plattform

„Roter Faden“ der Quartiersentwicklung

Das Integrierte Handlungskonzept soll unter weitreichender Mitwirkung der Betroffenen, der Akteure im Quartier und des Quartiersmanagements erarbeitet werden. Es wird über den gesamten Erneuerungsprozess hinweg Grundlage des Handelns aller Beteiligten sein und die verschiedenen Fachressorts mit deren Maßnahmen und Fördermöglichkeiten einbinden.

Das Integrierte Handlungskonzept muss über die gesamte, meist lange Laufzeit des Erneuerungsprozesses immer wieder modifiziert und neuen Zielen angepaßt werden. Es muss immer offen sein für eine Weiterentwicklung.

Abb. 6 Integriertes Handlungskonzept

<p>Untersuchung, Planung</p> <p>Bau und Städtebau = klassische VU + Planung</p> <p>Sozialplanung Bildung, Freizeit</p> <p>Wirtschaft, Handel, Beschäftigung</p> <p>Ökologie</p> <p>Sicherheit</p>	<p>Organisation</p> <p>Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none"> - verantwortliche Stelle zentral oder Teil einer Einheit - Lenkungsgruppe <ul style="list-style-type: none"> - Politik - Verwaltung - Projektsteuerung - Quartiersmanagement - eigener Ausschuß <p>Projektsteuerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb Verwaltung - externer Beauftragter <p>Quartiersmanagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - kommunale Wohnungsunternehmen - externer Beauftragter <p>Bürger, Private</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbeitskreise, runder Tisch, - Selbstorganisation 	<p>Finanzierung</p> <p>StBauF und EU-EFRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programmantrag und Bewilligung - Subsidiarität - Bündelung - Verfügungsfonds <p>Andere öffentliche Mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbau - Sozial - Arbeit - Gewerbe - etc. <p>Private Mittel</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Koordinierte Finanzierung Maßnahmen- und Zeitplanung</p>	<p>Besondere Beiträge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereitstellung von: <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücken - Gebäuden, Räumen - Gegenständen - Pflanzen - Werkzeug, etc. - laufende Beratung und Betreuung <ul style="list-style-type: none"> - sozial - Arbeit - Energie - Bauen - Beschäftigungsangebote <ul style="list-style-type: none"> - Wohlfahrtsverbände, Vereine - Gewerbe, Handel - Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen - Stadtteilbüro - Werbung, Image - Medien
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Besondere Rechtsinstrumente

7.1 Besonderes Städtebaurecht

Rechtsgrundlagen für den Mitteleinsatz sowie die Vorbereitung und Durchführung des Programms „Soziale Stadt“ sind die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des BauGB (§ 136 ff.), die Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104a Abs. 4 GG zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV-Städtebauförderung) und die Städtebauförderrichtlinien.

Die gleichen Instrumente wie in der Stadtsanierung

Der Gesetzgeber hat sich ausdrücklich zur Städtebauförderung nach dem BauGB als Instrument zur Überwindung der sozialen Missstände bekannt. Diese Aufgabe hat er zu einem Schwerpunkt für den Einsatz der Bundesfinanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen erklärt (§ 164 b Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Dabei ist er davon ausgegangen, dass sich das vorhandene städtebauliche Instrumentarium als geeignet und ausreichend für die Durchführung des Programms „Soziale Stadt“ erweist.

Soziale Erneuerung ist Schwerpunkt der Sanierung

- Die Bestimmung der städtebaulichen Sanierung als Aufgabe des **eigenen Wirkungskreises der Gemeinde** (§§ 140, 142 und 146 BauGB) ist auch Voraussetzung für den ganzheitlichen Ansatz der sozialen Erneuerung in einem Quartier. Der Gemeinde obliegt daher die Aufstellung der integrierten Handlungskonzepte.

Aufgabe der Gemeinde

- Die soziale städtebauliche Erneuerung ist als städtebauliche Maßnahme **gebietsbezogen** (insbesondere §§ 140 und 141 BauGB). Das Prinzip der Gebietsbezogenheit gewährleistet die notwendige **Ortsnähe** bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen.

Gebietsbezogenheit durch Beschluss der Gemeinde

Ortsnähe

- Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes kann die Gemeinde das **sanierungsrechtliche Instrumentarium** zur Anwendung bringen (z.B. §§ 144 ff. BauGB). Durch die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte erhält die Gemeinde stärkere Eingriffsmöglichkeiten zur Durchsetzung ihrer Sanierungsziele.

Sanierungsrechtliches Instrumentarium

- Die **Aktivierung der Bürger** gemäß § 137 BauGB und der **öffentlichen Auftraggeber** gemäß § 139 BauGB sind wichtige Bestandteile der städtebaulichen Erneuerung, auch unter dem Gesichtspunkt der Bündelung aller verfügbaren öffentlichen und privaten Gelder. § 139 ist auch die gesetzliche Grundlage für eine Bündelung der Mittel unterschiedlicher Ressorts.

Bürgerbeteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- In § 149 Abs. 6 BauGB wird die **Mitwirkungs- und Bündelungspflicht der höheren Verwaltungsbehörde** (Regierung) beim Zusammenwirken zwischen Gemeinde und den Trägern öffentlicher Belange festgelegt (Bündelung). Die Beschaffung von Fördermitteln aus öff. Haushalten gehört zu dieser Aufgabe.

Bündelungspflicht der Regierung

7.2 Wohnungswesen

Das geltende Recht im Bereich des Wohnungswesens stellt geeignete Instrumente zur Verfügung, deren zielgerichteter Einsatz wichtig für die Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ ist.

Vorhandene Möglichkeiten müssen genutzt werden

Situationsadäquate
Ausgestaltung der Bindungen
sind möglich

- **Freistellung von Belegungsbindung.** § 7 WoBindG ermöglicht im öffentlich geförderten Wohnungsbau Freistellungen von Belegungsbindungen, u.a. zur Verhinderung einseitiger Strukturen, die für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete befristet, bedingt oder unter Auflagen ausgesprochen werden können.

Einzelfalllösungen lassen sich
leichter erreichen

- **Tausch von Belegungsbindungen.** Als Form der Freistellung ist in § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WoBindG die Freistellung einer gebundenen Wohnung gegen Bereitstellung einer gleichwertigen ungebundenen Wohnung geregelt. Damit lassen sich auch über Einzelfalllösungen Verbesserungen erreichen.

Flexible Mietengestaltungen
sind möglich

- **Mietengestaltung.** Die Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind Kostenmieten und reflektieren grundsätzlich nicht die Lagegunst eines Standorts. Dennoch besteht für den Verfügungsberechtigten die Möglichkeit, innerhalb einer Wirtschaftseinheit die Mieten nach Lage, Ausstattung und Zuschnitt zu differenzieren (§ 8a Abs. 5 WoBindG). Durch den ergänzenden Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können Mieten gedämpft werden, wenn dies aus sozialen Gründen erforderlich ist.

8. Finanzierung und Förderung

8.1 Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

Der gebündelte und zielgenaue Einsatz aller verfügbaren Ressourcen und Programme ist eines der wichtigsten Ziele der „Sozialen Stadt“. Die Städtebauförderung „Soziale Stadt“ übernimmt als Leitprogramm die Gesamtkoordination für die Finanzierung der Erneuerung. Da die Probleme in den „Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf“ sehr vielschichtig und umfassend sind, reichen die Mittel der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ allein nicht aus, um den Abwärtstrends in den Quartieren entgegenzuwirken.

Ganzheitlicher Ansatz und
Gebietsbezug

Die Aufgabe der Städtebauförderung ist bei der „Sozialen Stadt“, neben ihrem eigentlichen Aufgabenfeld auch noch eine Klammerfunktion für die Einbindung der anderen Programme zu bilden. Für die Gesamtkoordination ist die Städtebauförderung hervorragend gerüstet, da ihre Merkmale der Gebietsbezug und die Förderung als Gesamtmaßnahme sind (vgl. Nr. 4.1, S. 14).

8.1.1 Fördervoraussetzungen

Es gelten die
Städtebauförderrichtlinien

Das Programm „Soziale Stadt“ ist in die Grundstruktur der Städtebauförderung integriert. Für den Mitteleinsatz gelten daher in Bayern die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23.03.1994 Nr.IIC6-4607-003/93. Die Förderung erfolgt ohne Rechtspflicht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. In den ausgewählten Gebieten können einzelne Maßnahmen nach den Vorgaben des BauGB (§§ 136 ff.) und der Bayerischen Städtebauförderrichtlinien gefördert werden. Die klassische Projektförderung erfordert den Weg über einen detaillierten Einzelantrag mit Maßnahmenbeschreibung und Kostenschätzung. Die Bewilligung erfolgt bei den Regierungen, am Ende des Vorhabens steht der Verwendungsnachweis mit Prüfung. Wesentliche Voraussetzungen für die Förderung von Maßnahmen in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf im Programm „Soziale Stadt“ sind:

- die Aufstellung eines gebietsbezogenen integrierten Handlungskonzeptes,
- die Aufstellung eines Kosten- und Finanzierungsplanes,
- die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“,
- die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Es können auch Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Sanierungsgebietes gefördert werden, wenn ein Bezug zum Sanierungsgebiet und den Sanierungszielen dargestellt werden kann. Wenn Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur (z.B. Bau eines Jugendtreffs) nicht nur der Versorgung im Gebiet der „Sozialen Stadt“ dienen, erfolgt die Förderung nur anteilig.

Auch Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets

8.1.2 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist grundsätzlich die Gemeinde. Sie erhält höchstens 60% der als förderfähig anerkannten Kosten erstattet, der kommunale Miteleistungsanteil beträgt 40%. Bezogen auf die Gesamtkosten der jeweiligen Gesamtmaßnahme darf die Höchstförderung der Städtebauförderungsmittel nicht mehr als 50% betragen. Die Gemeinde kann die Finanzhilfen des Bundes und des Freistaates Bayern zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiter bewilligen.

Der kommunale Eigenanteil beträgt 40%

Liegt die Maßnahme gleichzeitig in der Gebietskulisse „Ziel-2“ oder „Phasing-Out“ des europäischen EFRE-Strukturfonds, kann unter bestimmten Voraussetzungen für einzelne Vorhaben der „Sozialen Stadt“ der kommunale Anteil auf 20% gesenkt werden (vgl. Nr. 8.2, S. 31 ff.).

8.1.3 Subsidiarität

Eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung setzt voraus, daß die Kosten nicht anderweitig gedeckt werden können (Subsidiaritätsprinzip), insbesondere durch Finanzhilfen anderer Haushalte (z.B. der Wohnungsbauförderung). Die staatlichen Finanzhilfen verschiedener Ressorts, die jeweils für die bauliche, wirtschaftliche oder soziale Verbesserung in städtischen Problemzonen geeignet sind, sind dabei ressortübergreifend zu koordinieren und in ihrem Einsatz aufeinander abzustimmen (§139 BauGB). Die Regierungen haben für die Bündelung der verschiedenen Belange zu sorgen (§ 149 Abs. 6 BauGB).

Zuerst kommen immer die Anderen

8.1.4 Mit Vorrang Investitionen

Ziel des umfassenden Förderansatzes der „Sozialen Stadt“ ist es, investive und nicht-investive Maßnahmen mit dem Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung zu integrieren. Wie im Grundprogramm der Städtebauförderung sind auch nicht-investive Aufwendungen förderfähig, die als Voraussetzung für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen notwendig sind. Nach dem Haushaltsprinzip gilt bei der Veranschlagung im Haushalt das „Schwerpunktprinzip“. Gehören zum Schwerpunkt „Investitionen“ auch nicht-investive Vorbereitungen, dann wird die Veranschlagung im Investitionstitel vorgenommen. Das schließt keineswegs aus, auch vorbereitende Maßnahmen für diese Investition zu fördern. Vergleichbar sind z.B. bei Hochbaumaßnahmen nach DIN 276 die Baunebenkosten. Zu den Baukosten gehört auch die Projektplanung, auch wenn diese selbst nicht-investiv ist. Eine Finanzierung nicht-investiver Bestandteile der

Nicht-investive Maßnahmen als Bestandteil von Investitionen förderfähig

städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit Städtebauförderungsmitteln kommt in Betracht, wenn die nicht-investive Einzelmaßnahme:

- der Sanierung als städtebaulicher Gesamtmaßnahme zuzuordnen ist und damit notwendig ist, um die Ziele der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu erreichen,
- den Kosten einer im BauGB oder in der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung anerkannten Kostengruppe (Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, sonstige Kosten der Sanierung) zugeordnet werden kann,
- nicht anderweitig finanziert werden kann,
- durch Dritte im Auftrag der Gemeinde wahrgenommen wird, denn Sach- und Personalleistungen der Gemeindeverwaltung werden nicht gefördert.

Unter den genannten Voraussetzungen können z.B. folgende nicht-investive Maßnahmen als unselbständige Bestandteile der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlich und damit befristet (z.B. 3 Jahre) gefördert werden:

Beratungsleistungen über die Laufzeit des Projekts

- Quartiersmanagement, Projektsteuerung, Leistungen eines Sanierungsträgers oder sonstiger Beauftragter,
- Einrichtungen einer Anlauf- und Kontaktstelle, Beratungs- und Betreuungstätigkeiten,
- Unterstützung von Projekten, die von Bewohnern getragen werden,
- Sozialplanung und Sozialarbeit (z.B. Fürsorge, Betreuung, Gemeinwesenarbeit, Umzugsbetreuung),
- Bewohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Selbstorganisation für Projekte).

Verfügungsfonds als „Geldbörse“ des Quartiersmanagements

Um Beteiligungs- und Erneuerungsprozesse in Gang zu setzen, benötigt das kommunale Quartiersmanagement oftmals eine Art Verfügungsfonds (ähnlich dem kommunalen Förderprogramm). Dieser mit verhältnismäßig geringen Mitteln ausgestattete Fonds soll mit möglichst wenig Bürokratie vor allem für kleinere Maßnahmen der Bewohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Selbsthilfeorganisation von Projekten, etc.) genutzt werden. Er erweitert praxisnah den Handlungsspielraum des Quartiersmanagements (vgl. Nr. 5.3.1, S. 21). Er ist vergleichbar mit dem „kommunalen Förderprogramm“ in der Städtebauförderung (Nr. 20 StBFR).

Wie „kommunale Förderprogramme“

Für die Mittelbereitstellung gilt insbesondere:

- Die Finanzmittel müssen ausschließlich Projekten im Quartier zugute kommen, die den Zielen des Integrierten Handlungskonzepts entsprechen,
- Es werden stadtteilbezogene Kriterien für die Vergabe dieser Mittel zugrunde gelegt,
- Die Mittel dürfen nicht für Maßnahmen eingesetzt werden, die nach anderen Programmen gefördert werden könnten (Subsidiarität),
- Über die Vergabe der Mittel ist gegenüber den Fördergebern Rechenschaft abzulegen.

8.2 EU - Förderung in Bayern für das Programm „Soziale Stadt“

Die Fördermittel aus dem EFRE (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) - EU-Strukturfondsförderung (Ziel-2 und „Phasing-Out-Gebiete“) können unter bestimmten Voraussetzungen mit der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ kombiniert werden. Ein erhöhter staatlicher Fördersatz von bis zu 80% kann durch diese Kombination staatlicher Fördergelder für städtebaulich bedeutende Projekte erreicht werden. Maßnahmen zur Wohnraumversorgung können mit EU-Mitteln allerdings nicht unterstützt werden.

Eine Kombination der Fördertöpfe ist möglich

Voraussetzungen für eine Kombination der EU-Strukturfondsförderung mit der Städtebauförderung zur Reduzierung des kommunalen Eigenanteils sind:

- Die Maßnahme muss in der Gebietskulisse der „Ziel-2-Förderung“ oder des „Phasing-Out“ liegen.
- Es können nur städtebaulich bedeutsame Projekte die erhöhte Förderung erhalten.
- Das Projekt ist andersweitig nicht finanzierbar.
- Die Förderung darf 50% der Gesamtkosten der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nicht überschreiten.

In den Ziel-2-Gebieten ist der erhöhte Fördersatz grundsätzlich möglich, soweit entsprechende EU-Mittel zur Verfügung stehen und die einzelnen Maßnahmen (außer Wohnungsbau) den besonderen sozialen und arbeitsmarktpolitischen Zielen der EU-Förderung entsprechen. In den sehr viel größeren Phasing-Out-Gebieten muss darüber hinaus die besondere Bedürftigkeit in Bezug auf die Kriterien der EU-Strukturfondsförderung von der Gemeinde nachgewiesen werden (Arbeitsplatzsituation, Strukturschwäche des Raumes etc.).

Die Gebietskulisse der EU-Strukturfondsförderung in Bayern kann aus der diesem Heft als Anlage beigefügten Übersichtskarte entnommen werden.

EU-Fördergebiete in Bayern

8.3 Sonstige Förderprogramme im Sinne der Bündelung

In den „Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf“ sollen Förderprogramme anderer Ressorts unter dem Leitprogramm der Städtebauförderung zusammengefasst und zielgerichtet zu einem koordinierten Einsatz geführt werden. Die Staatsregierung hat hierzu eine „interministerielle Arbeitsgruppe“ unter der Federführung der Obersten Baubehörde beauftragt, die Möglichkeiten der Bündelung der staatlichen Förderprogramme der verschiedenen Ressorts für die „Soziale Stadt“ zu untersuchen.

Andere Förderprogramme zur „Sozialen Stadt“

Die Darstellung und Auflistung möglicher anderer staatlicher Förderprogramme zur „Sozialen Stadt“ wird als Ergebnis der Tätigkeit dieser „interministeriellen Arbeitsgruppe“, geordnet nach Themenbereichen, in einem gesonderten Arbeitsheft „Staatliche Förderprogramme zur Sozialen Stadt in Bayern“ erfolgen.

Eigenes Arbeitsheft

9. Programmablauf

9.1 Einleitung der Gesamtmaßnahme

Antragstellung bei der Regierung

Die Gemeinde beantragt bei der Regierung (Bewilligungsstelle Städtebauförderung bei der Abteilung 4) für ein Quartier die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ und stellt dazu einen bestimmten Betrag für erste Maßnahmen in den kommunalen Haushalt ein. Der Betrag ist der kommunale Miteleistungsanteil der beantragten förderfähigen Kosten (in der Regel 40%). Nach der Programmaufnahme durch die Regierung (Termine und Fristen gemäß Bay. StBauFR) beginnt die Vorbereitungsphase der Sanierung.

9.2 Vorbereitungsphase

Kleinere Maßnahmen sind bereits jetzt möglich

Die Vorbereitungsphase beginnt mit den ersten Überlegungen zur Quartiersentwicklung, der Festlegung eines Untersuchungsgebietes und schließt mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ab. Nach der Programmaufnahme ist es die wichtigste Aufgabe der Gemeinden, ein integriertes Handlungskonzept für das Untersuchungsgebiet der „Sozialen Stadt“ aufzustellen (vgl. Nr. 6, S. 25 ff.), die organisatorischen Grundlagen für die Durchführung der Sanierung zu schaffen (Quartiersmanagement, Projektsteuerung) und für eine aktive Anwohnerbeteiligung im Quartier zu sorgen. Kleinere Maßnahmen mit Signalwirkung können bereits jetzt durchgeführt werden.

Die Abgrenzung des späteren Maßnahmenbereiches erfolgt durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Die Regierung hilft den Städten und Gemeinden bei der notwendigen Bündelung der verschiedenen Fachbelange und Fördermöglichkeiten (§ 149, Abs. 6 BauGB).

9.3 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes

Unterschiedliche Sanierungsverfahren sind möglich

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB) erfolgt als kommunale Satzung auf der Grundlage der Ziele des integrierten Handlungskonzeptes. Hiermit erhält die Gemeinde das für die Umsetzung der Ziele notwendige rechtliche Instrumentarium. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse aus dem integrierten Handlungskonzept entscheidet die Gemeinde durch Beschluss, welcher Teil des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird. Dabei entscheidet sie auch, (§142 BauGB), ob die Sanierung

- nach dem umfassenden Verfahren
- oder dem vereinfachten Verfahren

durchgeführt werden soll. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtswirksam. Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes schließt die Vorbereitungsphase der Sanierung, auch bei der „Sozialen Stadt“, ab.

Arbeitsblatt Nr.1 „Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“

Details können aus dem Arbeitsblatt Nr. 1 „Förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ der Obersten Baubehörde entnommen werden.

In der Regel werden die Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ im vereinfachten Verfahren festgelegt, es sei denn, es sind erhebliche Bodenwertsteigerungen

zu erwarten, welche die besonderen sanierungsrechtlichen Regelungen zur Finanzierung der Sanierung erforderlich erscheinen lassen.

9.4 Durchführungsphase

Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts beginnt die Durchführungsphase der „Sozialen Stadt“.

Der Regierung kommt jetzt eine wichtige Koordinations-, Beratungs- und Bündelungsaufgabe zu (§149 Abs. 6 BauGB). Sie ist die Bewilligungsstelle für die Fördermittel der „Sozialen Stadt“. Die Kommunen (bzw. die beauftragte Projektsteuerung) stellen die Anträge auf Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn (Nr. 4.3 StBauFR) und auf Projektbewilligung bei der Regierung. Diese stellt die Jahresprogrammanträge auf und passt die Mittelanforderungen der Städte und Gemeinden in die ihr zur Verfügung stehenden Jahresprogrammmittel ein.

Die Regierung hilft im Rahmen ihrer projektbezogenen Betreuung den Städten und Gemeinden dabei, geeignete weitere Finanzierungsmöglichkeiten für die einzelnen Maßnahmen zu finden. Sie richtet Arbeitskreise für die Städte und Gemeinden im Programm „Soziale Stadt“ und die verschiedenen weiteren am Programm beteiligten Sachgebiete und Träger öffentlicher Belange (TÖB) ein. Diese Arbeitskreise dienen den Städten und Gemeinden im Programm auch zum horizontalen Erfahrungsaustausch. Die Regierung unterstützt die Gemeinden (und die beauftragte Projektsteuerung) bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen.

Der kommunalen Projektsteuerung kommt während der Durchführungsphase die wichtigste Koordinations- und Lenkungsaufgabe bei der Umsetzung der Maßnahmen zu (vgl. Nr. 5.2, S. 16). Das Quartiersmanagement begleitet diese Prozesse und bringt die Belange des Anwohner mit ein (vgl. Nr. 5.3, S. 20).

9.5 Abschluss der Gesamtmaßnahme / Erfolgskontrolle

Nach der Durchführungsphase ist die Sanierung beendet. Die verschiedenen Einzelprojekte und die Gesamtmaßnahme müssen mit Verwendungsnachweisen abgerechnet werden. Im Rahmen dieser Prüfung werden nicht nur die baulichen Erfolge zu bewerten sein, sondern auch und vor allem die sozialen, ökonomischen und ökologischen Erfolge, die erreicht werden konnten. Diese Ergebnisse werden in einem abschließenden Bericht zum Gesamtverwendungsnachweis zusammengefasst. Dieser Abschlußbericht ist ein sehr wichtiger Bestandteil zur Erfolgskontrolle (Evaluation) der Gesamtmaßnahme.

Er wird dann auch wichtige Hinweise für künftige Maßnahmen geben können und helfen, die Methoden zur Stabilisierung der „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ zu verfeinern.

Mit der Aufhebung der Satzung des Sanierungsgebietes ist die Sanierung förmlich abgeschlossen.

Die Regierung hilft mit

Arbeitskreise zur fachlichen Abstimmung und zum horizontalen Erfahrungsaustausch

Der Gesamtverwendungsnachweis als wichtiges Element der Erfolgskontrolle

Aufheben der Sanierungssatzung

Abb. 7 Mögliche Aufgaben auf den Ebenen Quartier, Stadt und Land bei der Abwicklung des Verfahrens

	Land	Kommune	Quartier
Einleitung	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl der Maßnahmen - Programmaufstellung - Mittelzuweisung 	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtentwicklung im Hinblick auf die „Soziale Stadt“ - Gebietsauswahl - Bewerbung - Programmantrag - Beschluss Vorbereitende Untersuchungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelaktivitäten - Diskussion im Vorfeld der Stadtentwicklung
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligungen - Bündelung - Beratung 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitende Untersuchungen als Integriertes Handlungskonzept - Förmliche Festlegung durch Satzung - Organisation - Vorgezogene Einzelmaßnahmen (Signalwirkung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Konstituierung Quartiersmanagement - Aktivierung lokaler Akteure - Mitwirkung am Handlungskonzept - Vorgezogene Einzelmaßnahmen der Akteure
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligungen - Bündelung - Beratung - Kontrolle 	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen (mit Einzelverwendungsnachweis) 	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen - Mitwirkung - Selbsthilfe
Abschluß	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Abrechnung - Evaluierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abrechnung (und Gesamtverwendungsnachweis) - Berichte - Evaluierung - Aufhebung der Satzung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fortsetzung der Eigenentwicklung

Literaturverzeichnis:

- Finanzhilfen - wie und wo? Wegweiser zu staatlichen Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten, Hrsg. Bayerische Staatsregierung, Stand 20.07.98
- ARGEBAU - Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, Bonn 1999
- Städtebauförderung und Ressourcenbündelung, Expertise zur Vorbereitung eines Forschungsfelds „Stadtteile mit Entwicklungspriorität“ im ExWoSt, difu, Berlin 1998
- Überforderte Nachbarschaften, GdW Schriften 48, Köln 1998
- Best Practice in der Entwicklung überforderter Nachbarschaften, empirica, Bonn 1998
- Überforderte Nachbarschaften, eine Checkliste mit problembezogenen Maßnahmen, empirica, Bonn 1998
- Lang, Markus: Benachteiligte Quartiere in deutschen Städten
- Staubach, Rainer: Lokale Partnerschaften zur Erneuerung benachteiligter Quartiere in deutschen Städten, Dortmund 1995
- Distler, Andreas: Sonderdruck „Soziale Stadt“, bauintern, 9/99
- VSOP - Rundbrief, 3/98 & 1/99
- Senatsrat Wékel, Julian: „Sozialorientierte Stadtentwicklung - neue Impulse für eine urbane Entwicklungsstrategie durch Stadtteilplanung“, Fachtagung „Soziale Stadt“, München, 25./26.10.99
- ALTENA Beratung, Soziales Management, Forschung: „Seminarunterlagen Quartiersmanagement“, FWI, 14.10.99
- Maßnahmenkatalog „Intakte Stadtquartiere“, Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, München
- Arbeitsblätter zum Wohnungsbau Nr. 2, „Sozialarbeit von Wohnungsunternehmen“, Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren, München

Impressum

Herausgeber:

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

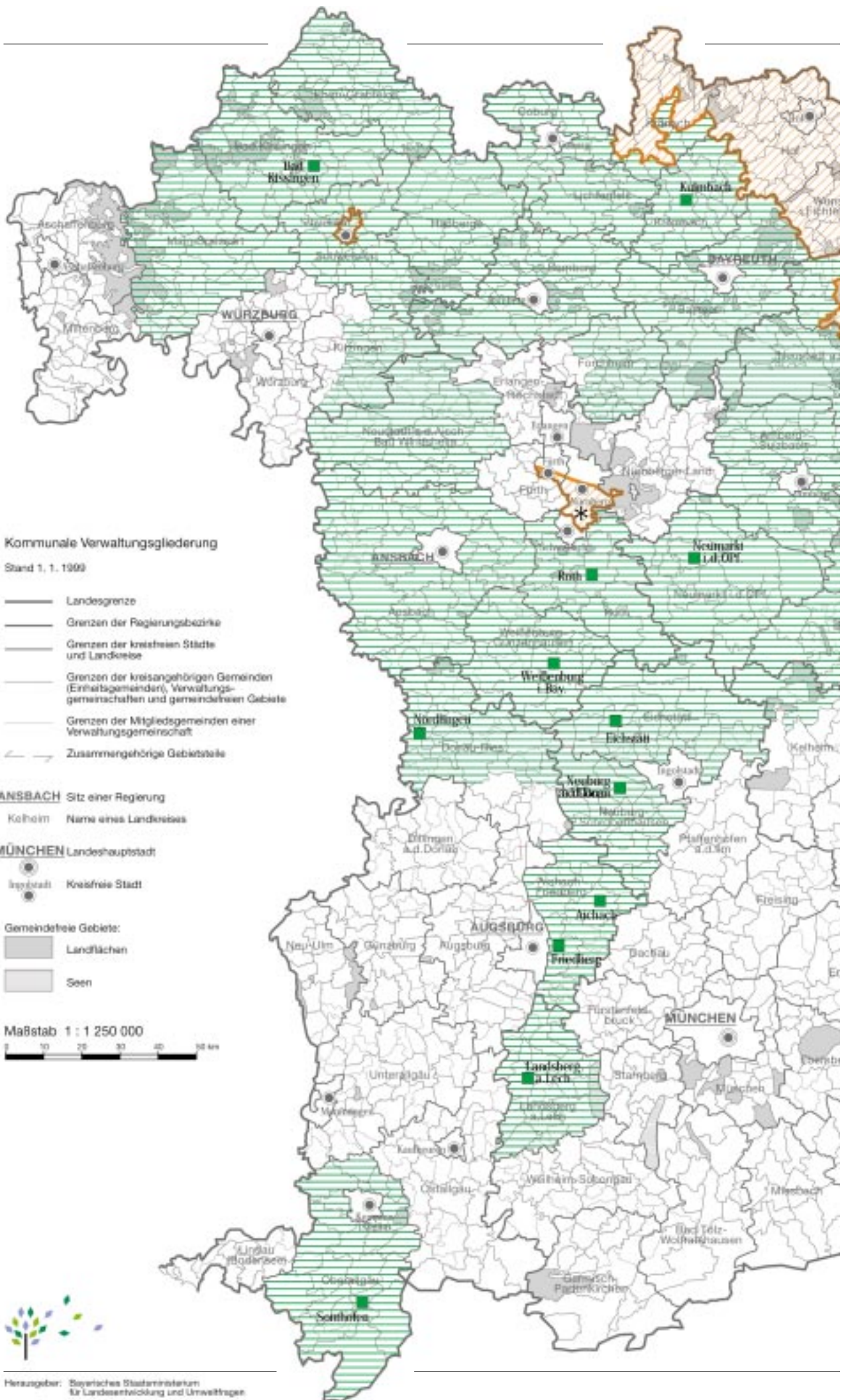
Bearbeitung:

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Dipl.-Ing. Andreas Distler
Dipl.-Ing. Mathias Pfeil

Gestaltung und Satz: Diet & Riedlberger
Herstellung: Rother Druck GmbH, München

Diese Broschüre wurde aus chlorfrei
gebleichtem Papier hergestellt.

München, Juli 2000



Kommunale Verwaltungsgliederung

Stand 1. 1. 1999

- Landesgrenze
- Grenzen der Regierungsbezirke
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Grenzen der kreisangehörigen Gemeinden (Einheitsgemeinden), Verwaltungsgemeinschaften und gemeindefreie Gebiete
- Grenzen der Mitgliedsgemeinden einer Verwaltungsgemeinschaft
- Zusammengehörige Gebietsteile

ANSBACH Sitz einer Regierung

Kohlm Name eines Landesbes

MÜNCHEN Landeshauptstadt

- Kreisfreie Stadt
- Kreisfreie Stadt

Gemeindefreie Gebiete:


- Landflächen
- Seen

Maßstab 1 : 1 250 000



Strukturförderung

Stand 20. Januar 2000

 Ziel-5b- und Ziel-2(a))-Übergangs-
förderung außerhalb der Ziel-2-Gebiete
(„Phasing-Out“-Gebiete)

 Ziel-2-Gebiete

 Bei diesen Orten wurden jeweils die
reinen Wohngebiete im Sinne des
Bauutzungsrechts herausgenommen

 * Stadtgebiet nur in Teilen durch Ziel-2 gefördert

Rechtsverbindliche Grundlage für den
Fördergebietsstatus ist ausschließlich
das von der EU-Kommission genehmigte
Ziel-2-Programmdokument

