

## Schwerpunkt Immobilien in der Förderung

# Stadtentwicklung als Förderaufgabe

**Städte sind dynamisch, doch ihre Entwicklung braucht einen konzeptionellen Rahmen und öffentliche Förderung. Wurden in der Vergangenheit vorwiegend Einzelziele wie die schnelle Schaffung preiswerten Wohnraums verfolgt, so gilt es heute, einen komplexen Kanon von – je nach Mikrolage sogar unterschiedlichen – Zielen zu erfüllen. Angesichts der Vielfalt der Herausforderungen empfiehlt der Autor, die kommunalen Ressourcen und Potenziale zu analysieren, um anschließend in einem integrierten Konzept die Ziele für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu formulieren und zu gewichten. Denn wenn die Kommune weiß, wo sie hin will und welche Maßnahmen dazu notwendig sind, dann würden sich auch Fördermittel besser ausschöpfen, kombinieren und gezielter einsetzen lassen.**

(Red.)

Die Kommunen in Deutschland stehen vor vielfältigen gesellschaftlichen Herausforderungen. Sie haben Auswirkungen des Klimaschutzes oder des demografischen Wandels zu meistern. Entsprechend vielschichtiger und umfangreicher sind die Aufgaben der Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren geworden.

Die Ansprüche an sie sind gestiegen. Ansätze für eine Förderung der Stadtentwicklung gehen daher längst über die gängigen Programme der Städtebau- und Wohnraumförderung hinaus. Genauso gut können Programme der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Infrastrukturförderung greifen. Durch ihre lösungsorientierte Beratung helfen Förderbanken den Kommunen, das gesamte Förderspektrum in den Blick zu nehmen und bislang unbemerkte Fördermöglichkeiten zu nutzen.

Stadtentwicklung und ihre Förderung sind heute weitaus differenzierter anzulegen als noch vor Jahren, als sie das Wohnen in der Stadt attraktiver gestaltete, benachteiligte Stadtteile integrierte oder gleichwertige Lebensverhältnisse

herstellte. Durch den demografischen Wandel nimmt in vielen Kommunen die Zahl der Einwohner ab, während das Durchschnittsalter insgesamt steigt. Wo einst Naherholungsräume das Binnenklima der Stadt verbesserten, werden heute globale Klimaschutzziele verfolgt. Wohnen, Wirtschaft und Verkehr in der Stadt sollen sich umweltschonend entwickeln und somit zu weltweiten Klimaschutzzielen beitragen.

Außerdem ist Stadtentwicklung heute Standortentwicklung. Die Standorte konkurrieren mit Wirtschaftsregionen in ihrer nächsten Nachbarschaft ebenso wie mit Standorten über die nationalen Grenzen hinweg. Durch die Globalisierung ist der Wettbewerb internationaler und härter geworden.

Neben der räumlichen Lage bestimmt heute mehr denn je die Anziehungskraft eines Standortes für Zuwanderung seine Entwicklung. Vorhandene Fachkräfte sollen durch einen attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort gesichert, neue hinzugewonnen werden. Menschen verschiedener Herkunft und Kulturen sind in das Stadtleben zu integrieren.

### Das Beispiel der Stadt Langen

Wie komplex Stadtentwicklung sogar in kleineren Kommunen geworden ist, verdeutlicht das Beispiel Langens. Langen ist eine Stadt mit 18 000 Einwohnern im Landkreis Cuxhaven. Die N-Bank fördert die Stadtentwicklung in Langen im Auftrag des Landes mit dem Programm „Förderung der Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete“.

Dabei handelt es sich um vier ganz unterschiedliche Maßnahmen. Der Neubau eines Therapiezentrums gehört ebenso dazu wie der Ausbau eines Jugend- und Kinderzentrums, die Optimierung des Verkehrsflusses ebenso wie die Umgestaltung einer innerstädtischen Waldfläche zu einem generationenübergreifenden Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsort.

### Sektorale Themen und Querschnittsthemen

Stadtentwicklung als Förderaufgabe heißt daher heute, wie das Beispiel Langen veranschaulicht, die soziale, wirtschaftliche und ökologische Attraktivität einer Stadt als Lebensraum und Wirtschaftsstandort zu steigern. Stadtentwicklung als Förderaufgabe hat daher sektorale Themen gleichermaßen zu beachten wie Querschnittsthemen.

Unter den sektoralen Themen findet sich die klassische Städtebauförderung: Unter anderem soll die Innenstadt belebt, das baukulturelle Erbe bewahrt oder sollen Brachflächen rekultiviert werden. Zu den weiteren klassischen Aufgaben zählen außerdem, die öffentliche Versorgungsfunktion des Stadtzentrums zu gewährleisten oder die Vielfalt der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur zu erhalten. Auch barrierefreier oder familiengerechter Wohnraum, Altbauaktivierung oder ein Rückbau- und Abrissmanagement gehören in diesen städtebaulich üblichen Förderkatalog.

Darüber hinaus sind weitere Themenkomplexe in den Blickpunkt der Stadtentwicklung geraten. Die Anforderungen reichen mittlerweile vom Standortmarketing über generationenübergreifende Angebote oder bedarfsgerechte Kinderbetreuung bis zur Verkehrsvermeidung und der Umrüstung der Straßenbeleuchtung.

Über all diesen sektoralen Themen stehen sogenannte Querschnittsthemen, die die Stadtentwicklung zu berücksichtigen hat. Dabei handelt es sich unter anderem um Themen wie Nachhaltigkeit, Chancengleichheit, Barrierefreiheit oder Bürgerbeteiligung. Diese Themen ergeben sich beispielweise aus der Leipzig-Charta

#### Der Autor

**Michael Kiewewetter**



Vorsitzender des Vorstands,  
Investitions- und Förderbank  
Niedersachsen – NBank, Hannover

von 2007 zur nachhaltigen europäischen Stadt oder aus UN-Konventionen.

Es ist also eine Vielfalt von Anforderungen, die heute die Stadtentwicklung und ihre Förderung beanspruchen. Jede Anforderung für sich ist komplex. Überdies sind sie oft ineinander verschränkt. Eine Entwicklung beeinflusst die andere. Darum ist nicht länger ein Plan für singuläre Maßnahmen gefragt, sondern ein Konzept aufeinander abgestimmter Vorhaben, das einem Leitbild mit klarer Fragestellung folgt: Wie lassen sich Strukturen schaffen, die nachhaltige Entwicklungen anstoßen und stärken? Ein solches, sogenanntes „Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ (ISEK) verbindet alle bisherigen Vorhaben der Stadtentwicklung mit den noch beabsichtigten zu einem Gesamtbild. Die Einzelprojekte fügen sich zu einem überzeugenden, stimmigen Mosaik zusammen.

### Integrales Konzept abgestimmter Vorhaben

Langen hat ein solches Entwicklungskonzept im Herbst 2007 beschlossen. Durch das Konzept, das auch Voraussetzung für das Förderprogramm „Förderung der Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete“ war, verfolgten die vier unterschiedlichen identifizierten Maßnahmen ein gemeinsames Ziel. Sie sollen die Bedeutung Langens als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum für den gesamten Raum des nördlichen Landkreises Cuxhaven ausbauen. Dabei bleibt das Konzept eng an dem Leitbild, das die Verwaltung unter Beteiligung ihrer Bürger entwickelt hat: Soziale Stadt mit Zukunft.

Basis des ISEK ist eine Analyse der Stärken und Schwächen des Baubestandes. Maßgebliche Daten können hier die Arbeitslosenquote und die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet sein. Daraus folgern Potenziale, die betreffende Stadt nachhaltig zu gestalten. Regionale Entwicklungen werden in die Überlegungen ebenso eingebunden wie Leitbildstrategien der Kommune. Am Ende werden die vorgesehenen Einzelvorhaben einschließlich ihrer Priorisierung, ihrer Finanzierung sowie der aufeinander abgestimmten Maßnahmen dargelegt. Genauso entscheidend ist an dem Konzept: Alle maßgeblichen Interessengruppen wie Bürger, Verbände, Immobilienbesitzer, Gewerbetreibende und Unternehmen sind an seiner Erarbeitung beteiligt und

können auf zahlreichen Diskussionsveranstaltungen die weiteren Entwicklungen beeinflussen. Dadurch sind die Betroffenen im Boot und ziehen an einem Strang.

Ist ein derartiges Konzept erst einmal erarbeitet, weiß eine Stadt, was sie will. Zielstrebig kann sie ihre Projekte verwirklichen. Sind die Ziele klar bestimmt und der finanzielle Rahmen abgesteckt, können auch Fördermittel effizient genutzt werden. Die Förderung setzt dann genau an der Stelle an, wo sie so nachhaltig wie möglich wirkt.

### Mehrwert durch Beratung

Solche integrativen Konzepte der Stadtentwicklung gewinnen weiter an Bedeutung. Sie werden daher auch die Anforderungen an die Förderung verändern. Grundsätzlich gilt es, enge Programmstrukturen, die strikt an bestimmten Förderfeldern ausgerichtet sind, zu lösen, um etwaige Schnittstellenprobleme zwischen den Förderbereichen zu reduzieren.

Förderbanken können durch ihre Beratung einen Mehrwert schaffen, wenn sie einen umfassenden und integrativen Ansatz verfolgen und als zentraler Ansprechpartner für alle Förderprogramme zur Verfügung stehen. Sie agieren als Kompetenzzentrum für Förderfragen. Beraten sie zum Beispiel wie die N-Bank zu allen Programmen der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wohnraum- und Infrastrukturförderung, eröffnen sich im Gespräch mit der Kommune schnell breite Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten.

Der Blick weitet sich von der reinen Städtebauförderung auf andere denkbare Förderansätze. Mittel der Wirtschaftsförderung können Investitionen von Unternehmen oder in Infrastruktur auslösen. Über die Arbeitsmarktförderung kann die Qualifizierung von Beschäftigten oder Arbeitslosen gefördert werden, um soziale Brennpunkte zu entschärfen oder die Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes zu erhöhen. Über die Mietwohnungsgesellschaften hinaus können private Wohneigentümer durch die Wohnraumförderung stärker zu Modernisierungen ermutigt werden.

Erweitert sich die Perspektive der Stadtentwicklung um diese Themen, lassen sich ganz andere Programme des Landes, des Bundes und der Europäischen Union

in die städteplanerischen Überlegungen einbeziehen als die reinen Städtebauförderungen. Auch lassen sich für die Kommune über die Beratung Kontakte zu landes- oder bundesweiten Netzwerken knüpfen, die mit ihrem Wissen und ihren Kenntnissen das Angebot der Förderbanken sinnvoll ergänzen.

Um den Kommunen in Niedersachsen ein derart kompetenter Ansprechpartner zu sein, hat die N-Bank ihre Förderberatung im letzten Jahr regionaler aufgestellt. Sie hat ihre allgemeine Förderberatung und ihre Fachberatungen zu zwei regionalen Teams zusammengeschlossen. Dadurch bringt sie spezifisches Fachwissen zur Analyse regionaler Entwicklungsprozesse, zu Innovations-, Arbeitsmarkt- Infrastruktur- und EU-Förderungen direkt zu den Akteuren vor Ort, die sie in ihre Überlegungen zur Stadtentwicklung einbeziehen können.

Die vielschichtigen Anforderungen der Stadtentwicklung verlangen nach integralen Konzepten. Sie werden zum Dreh- und Angelpunkt künftiger Förderungen werden. In den Förderbanken finden Kommunen kompetente Ansprechpartner, die sie beim Meistern der vielfältigen Herausforderungen mit Beratung und Förderung unterstützen. ■

## Risiko auch als Chance sehen!



**Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen**  
Von Kurt M. Maier  
3., überarb. und erw. Aufl. 2007.  
478 Seiten, gebunden, € 59,00.  
ISBN 978-3-8314-0801-6.

### Fritz Knapp Verlag

60046 Frankfurt | Postfach 11 11 51  
Telefon (069) 97 08 33-21  
E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de)