



Schleswig-Holsteinischer Landkreistag • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport des Landes
Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Ansprechpartnerin Bernd Schroeder
Durchwahl 0431.57005047
Aktenzeichen 623.12

Per E-Mail: iv51postfach@im.landsh.de

Kiel, den 28.05.2025

Entwurf zur Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015/2026)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme zur o.a. Entwurf zur Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinien des Lande Schleswig-Holstein abgeben zu können.

Grundsätzlich begrüßen wir, dass das Land die Städtebauförderungsrichtlinien, die ursprünglich schon Ende 2020 außer Kraft treten sollten, einer Novellierung unterziehen möchte. Die grundsätzliche Ausrichtung des Richtlinienentwurfs hin zu mehr Eigenverantwortung der Gemeinden und einer Verringerung von Antrags-, Nachweis- und Prüfinstanzen entspricht einer Linie, die die Kommunalen Landesverbände auch im aktuell mit der Landesregierung geführten Entbürokratisierungsprozess verfolgen. Die schon im Jahr 2020 vollzogene Reduzierung der Förderkulisse auf drei Programme, die stärkere Bedeutung der Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassen und auch der grundsätzliche Wunsch nach stärkerer Digitalisierung teilen wir. So enthält der Entwurf Regelungen, die geeignet sind, die Durchführung der Städtebauförderung zu vereinfachen und zu beschleunigen. Positiv hervorzuheben sind etwa folgende Neuerungen:

- Berücksichtigung der Änderungen der zuwendungsrechtlichen Verwaltungsvorschriften VV/VV-K zu § 44 LHO (ZBau)
- Erleichterungen bei der Wertermittlung durch alternative Beauftragung von Sachverständigen ohne weiteren Nachweis
- Entlastungen bei der Ermittlung und Berechnung der Fördermittelhöhe durch Wegfall der Anrechnung von Gebühren der Gemeinden
- Streichung von Zustimmungsvorbehalten

- Förderpauschalen durch die Gemeinden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Optional durchzuführender hochbaulicher Planungswettbewerb vereinfacht Hochbaumaßnahmen
- Stärkung des Verfügungsfonds für kleinere Maßnahmen

Dennoch haben wir auch erhebliche Zweifel, dass die neuen Förderrichtlinien weiteren kommunalen Ansprüchen gerecht werden können.

Die im Entwurf der StBauFR SH vorgesehenen Änderungen vermitteln den Eindruck, dass vorrangig nur noch kleine Fördergebiete mit einfachen Problemlagen und schnell realisierbaren Einzelmaßnahmen gefördert werden sollen. Dieser Paradigmenwechsel würde der Situation im Land und in den Gemeindegebieten nicht immer gerecht werden. Komplexe Gesamtmaßnahmen wie die Konversion von Industrie- und Militärbrachen und die Transformation von Innenstädten werden mit den reduzierten Städtebauförderungsmitteln innerhalb des auf 10 Jahre verkürzten Zuwendungszeitraums nicht mehr möglich sein. Durch die vorgesehenen Änderungen werden die maßgeblichen Zielsetzungen des Bundes an die Städtebauförderung, insbesondere Maßnahmen des Klimaschutzes zur Anpassung an den Klimawandel, verfehlt.

Vielmehr scheint die novellierte Förderrichtlinie in weiten Teilen darauf abzielen, das in Schleswig-Holstein derzeit vorhandene Kernproblem der deutlichen Überzeichnung der Bundes- und Landesmittel zu reduzieren. Viele Kommunen haben in ihren Städtebauförderungsmaßnahmen die Folgen der starken Überzeichnung der Fördermittel zu spüren bekommen und weitaus geringere Fördermittelzusagen erhalten, als sie zur Finanzierung ihrer Projekte benötigen. Diese Situation ist für alle Kommunen, egal welcher Größe, sehr unbefriedigend. Mit den neuen Förderrichtlinien versucht das Land, das Problem durch die Reduzierung der Förderquoten an vielen verschiedenen Stellen in den Griff zu bekommen.

Mit den neuen Förderrichtlinien gehend folgende substanzielle Verschlechterungen für die Kommunen einher.

- Reduzierung der Regelförderdauer von 15 auf 10 Jahre.
- Halbierung der Förderquoten von 100% auf 50% für Erschließungsanlagen in vereinfachten Sanierungsgebieten/Fördergebieten.
- Festsetzung pauschaler Förderobergrenzen für Gemeinbedarfseinrichtungen und für private und kommunale Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.
- Reduzierung der Förderquote von 80% auf 50% beim Bau einer Gemeinbedarfseinrichtung mit einem Investor.
- Pauschalierung der Mehrkosten für o.g. Maßnahmen und zusätzlich keine Möglichkeit der Vorfinanzierung von über die Obergrenze hinausgehende Mehrkosten aus Städtebauförderungsmitteln
- Entfall der Förderung von Kaianlagen
- Entfall der Förderung von Parkflächen/-häusern
- Entfall der Förderung von Bewirtschaftungskosten.

Die starke Reduktion der Förderquoten führt grundsätzlich dazu, dass Kommunen erheblich mehr Haushaltsmittel einbringen müssen, um die fehlenden Fördermittel zu kompensieren – Mittel, die finanzschwachen Kommunen nicht zur Verfügung stehen. Die geplante Novellierung wird in vielen Fällen dazu führen, dass Kommunen sich die Fördermittel aufgrund der höheren Eigenanteile „nicht mehr leisten“ werden können. Zudem werden an vielen Stellen die finanziellen Risiken, die immer mit der Umsetzung

von Städtebauförderungsmaßnahmen einhergehen, überwiegend auf die Gemeinden verlagert. Vor dem Hintergrund, dass der Landesanteil der Städtebauförderung in Schleswig-Holstein – als einzigem Bundesland – seit Anfang des Jahres vollständig aus den Mitteln des kommunalen Finanzausgleichs entnommen wird, ist das eine doppelte Benachteiligung für die Städte und Gemeinden im Land.

Der beabsichtigten Beschleunigung im Sinne des Zügigkeitsgebots stehen Regelungen entgegen, welche die Durchführung zeitaufwendiger machen. Genannt seien hier die Regelungen mit weiterreichenden Anforderungen zu zielgruppenspezifischen Belangen und die eingeschränkteren Regelungen zu Vor- und Zwischenfinanzierung.

In der Gesamtschau führen alle Änderungen der neuen Förderrichtlinien zu einem Paradigmenwechsel in der Städtebauförderung, der einerseits die Chance bietet, Verfahren zu vereinfachen, andererseits aber eine Umsetzbarkeit von Maßnahmen in Frage stellt und damit droht, das Förderinstrument zu schwächen. Die neuen Richtlinien geben vor, dass die neuen Gesamtmaßnahmen zeitlich, räumlich und finanziell deutlich enger begrenzt sein müssen als bisher und dass aus den Gesamtmaßnahmen nur noch einzelne Projekte gefördert werden – oft zu schlechteren Konditionen als derzeit. Dies stellt eine Abkehr von der Städtebauförderung als Instrument zur Behebung schwieriger und komplexer städtebaulicher Missstände (bspw. umfassende Konversionsmaßnahmen) dar, die nicht schnell, in bruchstückhaften Gebietsumgriffen und zu geringen Kosten zu beseitigen sind. Dies sind aber genau jene Maßnahmen, die ohne die Städtebauförderung nicht bewältigt werden können und oft einen erheblichen Beitrag zur nachhaltigen Wiedernutzung brachgefallener städtischer und dörflicher Strukturen leisten (beispielsweise die Hörn in Kiel). Dieser Paradigmenwechsel grenzt den Einsatzzweck der Städtebauförderung für neue Gesamtmaßnahmen erheblich ein und widerspricht in Teilen den Intentionen der geltenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Land und dem Baugesetzbuch.

Bei laufenden Gesamtmaßnahmen, die auf den bisher geltenden Finanzierungs- und Laufzeitbedingungen basieren, werden die Kommunen noch vor viel größere Herausforderungen gestellt. Warum gerade in vereinfachten Sanierungsgebieten, wo keine Ausgleichsbeträge zur Gegenfinanzierung genutzt werden können, die Finanzierung durch die neue Richtlinie zusätzlich erschwert wird, ist unklar. Da den Gemeinden bei der Verfahrenswahl kein Ermessensspielraum zusteht, scheidet auch eine möglicherweise beabsichtigte Steuerungswirkung bei der Verfahrenswahl durch die neue Regelung aus. Das Vertrauen, das die Bevölkerung und Politik vor Ort in das Instrument Städtebauförderung hat, wird so verspielt. Insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Vertrauensverlustes der Bevölkerung in die Handlungsfähigkeit des Staats, gilt es eine solche Entwicklung zu vermeiden.

Die Hoffnung des Landes, dass trotz der schlechteren Förderbedingungen die Kommunen an ihren Fördervorhaben festhalten und für die wegfallenden Bundes- und Landesmittel finanziell einspringen, erscheint uns vor dem Hintergrund der strukturellen Unterfinanzierung der Kommunen nicht realistisch. Vielmehr steht zu befürchten, dass viele Kommunen zwangsläufig aus ihren Fördervorhaben aussteigen müssen.

Um dies zu verhindern, wäre ein alternativer Weg denkbar, der sowohl die finanzielle Situation beim Land als auch bei den Kommunen berücksichtigt. Wenn wir schnell, fair und verbindlich zwischen Land und Kommunen vereinbaren, welche Mittel eine Förderkommune nach den verschiedenen Programmen voraussichtlich erhalten wird – zu den derzeit bestehenden Förderkonditionen – können die Kommunen selbst entscheiden, welche Einzelprojekte aufgrund eingeschränkter Mittelverfügbarkeiten gegebenenfalls aus eigener Kraft bestritten werden oder auch beendet werden müssen. So können die Kommunen ihre kommunale Planungshoheit ausüben und gleichzeitig das Land seine Finanzierungskorridore erhalten. Auch wenn dieser Weg weitaus mehr Abstimmung mit den Kommunen bedeutet und ggfs. konfliktreicher als die Novellierung der Förderrichtlinien in der jetzigen Art und Weise ist, so hilft er dabei, gemeinsam mit den Kommunen realistische Prioritäten und Maßnahmenprogramme zu entwickeln, die auch in der späteren Umsetzung von allen Seiten ausfinanzierbar sind.

Flankierend dazu muss das Land den angekündigten Hochlauf der Bundesmittel mit dem Bund in einem verbindlichen Zeitplan abstimmen, um die beabsichtigte bessere Finanzausstattung der Städtebauför-

derung auch in Projekte umsetzen zu können. Hier braucht es möglichst frühzeitig Planungssicherheit für die Kommunen, damit die Maßnahmen entsprechend rechtzeitig vorbereitet werden können. Die zur Komplementierung der zusätzlichen Bundesmittel notwendigen Landesmittel dürfen dann jedoch nicht (erneut) aus den Mitteln des kommunalen Finanzausgleichs entnommen werden, da ansonsten mittelfristig wieder die kommunalen Haushaltsmittel zur Komplementierung der Bundes- und Landesmittel fehlen werden.

Nachfolgend sind Kritikpunkte am Entwurf der neuen StBauFR SH im Einzelnen aufgeführt. Eine abschließende Stellungnahme ist allerdings nicht möglich, da uns die Überleitungsvorschriften und die zukünftig zu verwendenden Formulare, aus denen sich weitere Einzelheiten und Verfahrensabläufe ergeben, noch nicht vorliegen. Die übermittelte Synopse der StBauFR SH lässt viele Detailfragen offen und betont lediglich die positiven Änderungen. Die für die Gemeinden besonders nachteiligen Änderungen sind z.T. nicht gekennzeichnet.

Im Einzelnen

Teil 2 - Wesentliche Änderungen zulasten der Kommunen in der Städtebauförderungs-richtlinie 2026

A 3 Absatz 3 – Zuwendungszeitraum

Sachlage: Der Zuwendungszeitraum einer Gesamtmaßnahme soll wesentlich auf 10 Jahre verkürzt werden. In Ausnahmefällen kann diese Frist auf Antrag einmalig um bis zu 5 Jahren verlängert werden.

In diesem kurzen Zeitraum sind komplexe städtebauliche Problemlagen, um die es in der Regel bei Gesamtmaßnahmen geht, nicht regelhaft zu realisieren. Nach den bisherigen Erfahrungen sind insbesondere die im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ ausdrücklich vorgesehene städtebauliche Neuordnung, die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen und die Brachenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus innerhalb von 10 Jahren nicht umsetzbar. Zudem verkürzt das Land SH den Zuwendungszeitraum stärker als es vom Bund in der VV Städtebauförderung 2025 vorgegeben wird.

Vorschlag: ein Zuwendungszeitraum von 15 Jahren entsprechend der VV Städtebauförderung 2025 mit der Möglichkeit zur Verlängerung in begründeten Fällen.

A 6.6 Absatz 2 Nr. 4 – Maßnahmenbedingte Einnahmen und B 2.3.3 a.F. – Bewirtschaftung von Grundstücken

Sachlage: Ausgaben für die Bewirtschaftung von Grundstücken des Treuhandvermögens sollen nicht mehr gefördert werden. Die Überschüsse aus der Bewirtschaftung sind als maßnahmenbedingte Einnahmen ins Treuhandvermögen einzustellen.

Diese Änderung könnte zusammen mit dem deutlich verkürzten Zuwendungszeitraum dazu führen, dass eine städtebauliche Neuordnung im Fördergebiet mit Verkauf an Vorhabenträger für eine (sozial geförderte) Wohnbebauung, die Wiedernutzung von Industrie- und Militärbrachen und insbesondere eine Brachenentwicklung zur Unterstützung des sozial geförderten Wohnungsbaus nicht mehr finanzierbar sein wird. Bis zur Neuordnung und Vermarktung solcher Flächen fallen regelmäßig hohe Bewirtschaftungskosten an, denen keine oder nur sehr geringe Bewirtschaftungseinnahmen gegenüberstehen. Diese Bewirtschaftungsverluste können in der Regel bei einer erfolgreichen Vermarktung der neu geordneten Flächen durch den ins Treuhandvermögen einzustellenden Kaufpreis kompensiert werden.

Eine Aufrechterhaltung der Förderung der Bewirtschaftungsverluste würde daher eine Art Zwischenfinanzierung darstellen.

Vorschlag: Zuwendungsfähigkeit der Ausgaben für die Bewirtschaftung von Grundstücken und Präzisierung der einzelnen zuwendungsfähigen Ausgaben.

B 2.1.1 Absatz 2 – Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken und Rechten an Grundstücken

Sachlage: In Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren und in Maßnahmengebieten soll der Erwerb von Grundstücken, die für die Errichtung oder Änderung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung benötigt werden, nicht mehr zuwendungsfähig sein.

Zu den wesentlichen Zielen des Programms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ gehört die Verbesserung der sozialen Infrastruktur, die Verbesserung von Angeboten für Gesundheit und Sport sowie die Bereitstellung und Erweiterung des kulturellen Angebotes. Zentraler Bestandteil zur Erreichung dieser Ziele ist die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, für die regelmäßig auch ein Grunderwerb notwendig ist. Durch die vollständige Finanzierung eines für die Errichtung oder Änderung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung erforderlichen Grunderwerbs mit Haushaltsmitteln wird die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gefährdet und damit ein zentrales Ziel des Bundesprogramms verfehlt.

Vorschlag: Zuwendungsfähigkeit des Grunderwerbs in allen Fördergebieten, wenn das Grundstück gemäß der städtebaulichen Planung für eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung benötigt wird.

B 2.1.5 Absatz 1 Satz 3 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Sachlage: In Fördergebieten, die nicht als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren oder als Entwicklungsbereich räumlich abgegrenzt wurden, soll die Förderung für wesentliche Änderungen von öffentlichen Erschließungsanlagen von 100 % auf 50 % reduziert werden.

In allen drei Programmen des Bundes gehören Maßnahmen des Klimaschutzes im öffentlichen Raum wie die Bodenentsiegelung, die Schaffung / Erhaltung oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen und deren Vernetzung, die Begrünung von Verkehrsflächen und die Erhöhung der Biodiversität zu den wesentlichen Zielen der Städtebauförderung. Gemäß Artikel 3 Absatz 2 der VV-Städtebauförderung 2025 müssen im Zuwendungszeitraum mehrere dieser Maßnahmen erfolgen. Durch die vorgesehene deutliche Reduzierung der Förderung bei wesentlichen Änderungen von Erschließungsanlagen in Fördergebieten, die insbesondere aufgrund der bisherigen Förderpraxis nicht als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren oder als Entwicklungsbereich räumlich abgegrenzt wurden, wird ein zentrales Ziel der Städtebauförderung erheblich gefährdet.

Vorschlag: Zuwendungsfähigkeit von 100 % der Ausgaben für wesentliche Änderungen von Erschließungsanlagen in allen Fördergebieten.

B 2.1.5 Absatz 1 Satz 6 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Sachlage: Bei der erstmaligen Herstellung oder wesentlichen Änderung von öffentlichen Erschließungsanlagen sollen etwaige Mehrkosten bei der Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln pauschal berücksichtigt werden.

Die Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raums und insbesondere Maßnahmen des Klimaschutzes wie die Bodenentsiegelung, die Schaffung / Erhaltung oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen und deren Vernetzung, die Begrünung von Verkehrsflächen und die Erhöhung der Biodiversität gehören in allen drei Programmen des Bundes zu den wesentlichen Zielen der Städtebauförderung. Die in der Vergangenheit aufgrund der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges gestörten Lieferketten haben zu deutlichen Kostensteigerungen bei den Baukosten und zu kostensteigernden Bauablaufstörungen geführt. Auch zukünftig sind unvorhersehbare Ereignisse, die zu Kostensteigerungen bei den Baukosten führen können, nicht auszuschließen. Durch die vorgesehene Pauschalierung von Mehrkosten wird daher ein wesentliches Ziel der Städtebauförderung erheblich gefährdet.

Vorschlag: Zuwendungsfähigkeit von Mehrkosten nach Antragstellung und Zustimmung des Ministeriums.

B 2.2.3 Absatz 1 Satz 4 – Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Sachlage: Etwaige Mehrkosten sollen bei der Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln pauschal berücksichtigt werden. Aufgrund der vorgesehenen Änderung in B 2.1.3 Absatz 1 zur Freilegung von Grundstücken werden die Ausgaben für eine Freilegung, die zur Errichtung oder Änderung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung erforderlich ist, den Kosten der Baumaßnahme zugeordnet.

Aufgrund der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges gestörte Lieferketten haben bereits in der Vergangenheit zu Kostensteigerungen bei den Baukosten und zu kostensteigernden Bauablaufstörungen geführt. Auch zukünftig ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare Ereignisse auftreten, die zu Kostensteigerungen bei den Baukosten führen können. Die in allen drei Programmen des Bundes ausdrücklich vorgesehenen Maßnahmen des Klimaschutzes wie die energetische Gebäudesanierung, die Nutzung von klimaschonenden Baustoffen, die Begrünung von Bauwerksflächen u.v.m. können zu Kostenentwicklungen führen, die noch nicht absehbar sind. Unvorhersehbare Kostensteigerungen können auch bei der Freilegung von Grundstücken, bei besonderen Projekten und bei Änderung oder Errichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung in einem denkmalgeschützten Gebäude auftreten. Durch die vorgesehene Pauschalierung von Mehrkosten könnten daher nicht nur wichtige Sanierungsziele für das Fördergebiet, sondern auch wesentliche Ziele der Städtebauförderung erheblich gefährdet werden.

Vorschlag: Zuwendungsfähigkeit von Mehrkosten nach Antragstellung und Zustimmung des Ministeriums.

B 2.2.3 Absatz 2 – Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Sachlage: Für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sollen die berücksichtigungsfähigen Kosten auf einen Betrag von 6 Mio. Euro und bei Durchführung eines hochbaulichen Planungswettbewerbs auf einen Betrag von 8 Mio. Euro begrenzt werden.

Diese decken den Regelfall ab, jedoch gibt es wesentliche Sanierungszielsetzungen, die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen mit deutlich höheren Investitionsvolumen enthalten, z.B. Kultur- und Bildungszentrum Bad Oldesloe (fertiggestellt), das SPUF in der Landeshauptstadt Kiel (fertiggestellt), das Marineuntersuchungsgefängnis (Landeshauptstadt Kiel, in Vorbereitung), das Aqua Siwa (Ratzeburg, vorbereitet), Neubau Rathaus (Stadt Heide, in Vorbereitung), Schwimmhallenneubau in Harrislee, Gesamtmaßnahme „Stift Süd“ (Gemeinde Altenholz), Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge in St. Peter-Ording oder Neugestaltung Grünfläche Südensee und DLRG-Gebäude (Gemeinde Sörup) für die zumindest die Möglichkeit der über die vorgesehenen Pauschalen hinausgehende Förderung bestehen sollte.

Vorschlag: Ausnahmeregelung für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen von zentraler Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele im Fördergebiet.

C 1, C 1.1 und C 1.2.1 – geändertes Antragsverfahren und mögliche Auswirkung auf die Wirksamkeit von Sanierungssatzungen

Sachlage: Aus den Regelungen in C 1, C 1.1 und C 1.2.1 in Verbindung mit A 2.1 Abs. 1, A 2.2 Abs. 1 Satz 1 und Abs.3 sowie A 5.3.1 ergibt sich, dass die Gemeinde eine räumliche Abgrenzung des Fördergebietes und die Verfahrensauswahl bei einer erforderlichen Festlegung als Sanierungsgebiet vor einer Interessenbekundung für die Neuaufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in ein Städtebauförderprogramm beschließen muss.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des OVG Schleswig (Urteil vom 02.10.2024, 1 KN 17/20) zu den Anforderungen an die überschlägigen Ermittlungen der Gemeinde zur finanziellen Durchführbarkeit der Maßnahme vor Beschluss einer Sanierungssatzung könnte das geänderte Antragsverfahren dazu führen, dass die Gemeinden keine wirksamen Sanierungssatzungen mehr beschließen können, wenn eine Finanzierung der Maßnahme mit Städtebauförderungsmitteln erforderlich ist.

Das OVG Schleswig hat in dem Normenkontrollverfahren eine Sanierungssatzung wegen eines durchgreifenden Abwägungsfehlers für unwirksam erklärt, weil es an einer überschlägigen Ermittlung fehlte, auf deren Grundlage sich die finanzielle Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hätte prognostizieren lassen. Zwar ist eine förmliche Kosten- und Finanzierungsübersicht ein denkbares und unter Umständen auch naheliegendes Mittel, mit dessen Hilfe sich die Gemeinde Klarheit darüber verschaffen kann, ob sie die Sanierungsmaßnahme in absehbarer Zeit finanzieren kann. Sie ist aber keine zwingende Voraussetzung für einen abwägungsfehlerfreien Satzungsbeschluss. Ausreichend sind überschlägige Ermittlungen der Gemeinde, sofern sich auf ihrer Grundlage die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme nachvollziehbar prognostizieren lässt. Eine abstrakte Schätzung von Einnahmepositionen ist nicht ausreichend und steht erkennbar nicht in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Eine den Anforderungen der Rechtsprechung entsprechende Prognose der Einnahmen aus Städtebauförderungsmitteln wird den Gemeinden aufgrund des geänderten Antragsverfahrens aber nicht möglich sein.

Vorschlag: Einführung eines zweistufigen Antragsverfahren. Kommunen reichen zunächst einen kompakten Vorantrag ein, der nur die wichtigsten Eckdaten, Ziele und den groben Finanzrahmen des Projektes enthält. Nur bei positiver Rückmeldung wird ein detaillierter Hauptantrag mit Nachweisen eingereicht. Für die Bearbeitung gelten feste Fristen und es werden verbindliche Zusagen getroffen, wodurch die Festlegung eines Sanierungsgebietes rechtswirksam beschlossen werden kann.

Teil 3 – Individuelle Auswirkungen auf einzelne Kommunen (exemplarisch)

Stadt Heide

Für die Gesamtmaßnahme „Bahnhofsumfeld“ im Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld“ und Stadtumbaugebiet „Erweitertes Bahnhofsumfeld“ erfolgt mit dem Entwurf der neuen Richtlinie ein herber Einschnitt. Die Streichung der Verwaltungsneubauten aus den zuwendungsfähigen Maßnahmen stellt die Stadt Heide vor eine komplett neue Situation.

Der Neubau des Rathauses auf dem Gelände des Bahnhofsvorplatzes westlich des Bahnhofs ist ein wesentlicher Impulsgeber für die vorgesehene und in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Inne-

res, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) entwickelte städtebauliche und funktionale Lösung der Neuordnung des Bahnhofsbereiches.

Die Grundlage für das Bauvorhaben bildet die Fortschreibung des Rahmenplans, welche im Februar 2023 durch das MIKWS anerkannt wurde. Darin ist als zentrales Entwicklungsziel der Bau eines öffentlichen oder privaten Gebäudes – insbesondere eines neuen Rathauses – im Bereich des westlichen Bahnhofsumfelds festgelegt. Die städtebauliche Zielsetzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 89 weiter konkretisiert, der sich derzeit im Vorentwurfsstadium (§ 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB) befindet. Der Neubau fügt sich somit logisch und langfristig geplant in die Gesamtmaßnahme „Bahnhofsumfeld“ ein.

Die Maßnahme hat zudem mittlerweile eine Zustimmung auf Ebene des Maßnahmenplans als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung gem. B 2.2.5 der Städtebauförderungsrichtlinie Schleswig-Holstein (2015) erhalten.

Aktuell wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt; eine detaillierte Bedarfsplanung steht kurz vor der Beauftragung. Für die Jahre 2025/2026 ist ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb vorgesehen, an welchen sich die Planungsphase des Rathauses anschließt.

Die geplante Änderung zur Förderfähigkeit von Verwaltungsbauten stellt eine erhebliche Zäsur dar und gefährdet unmittelbar die Umsetzung des zentralen Vorhabens zur städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes.

Die Erschließungsmaßnahmen „Wulf-Isebrand-Platz“ und „Knotenpunkt Bahnhofstraße (B 203) und Brahmstraße (L 150)“ liegen im Stadtumbaugebiet „Erweitertes Bahnhofsumfeld“.

Das Stadtumbaugebiet befindet sich im nicht umfassenden Verfahren. Folglich würden nach derzeitigem Entwurfsstand der neuen Städtebauförderungsrichtlinie gem. B 2.1.5 Abs. 1 S. 3 lediglich Ausgaben bis zu einer Höhe von 50 Prozent aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden können. Die Maßnahme „Wulf-Isebrand-Platz“ befindet sich bereits im Planungsstadium. Der Auftrag für die Planungsleistungen sowie begleitende Fachplanungen wurden bereits ausgelöst.

Gleiches gilt für die Maßnahme „Knotenpunkt Bahnhofstraße (B 203) und Brahmstraße (L 150)“. Diese Maßnahme wird sich logisch im Sinne der Rahmenplanfortschreibung an die Neugestaltung des Wulf-Isebrand-Platzes anschließen. Zwar wurden für diese Maßnahme bislang noch keine vertraglichen Verpflichtungen eingegangen, allerdings wäre die Maßnahme mittel- bis langfristig ebenfalls negativ von der geplanten Neuregelung betroffen.

Die sich aus diesen o.g. Maßnahmen ergebenden Mehrbelastungen des Haushaltes kann die Stadt Heide nicht tragen.

Aus den vorgenannten Gründen wird darum gebeten, den aktuellen Entwurf für die Städtebauförderungsrichtlinie 2026 im Hinblick auf die generelle Förderfähigkeit der Verwaltungsneubauten sowie die Förderfähigkeit der Erschließungsmaßnahmen im nicht umfassenden Verfahren zu 50 Prozent zu überdenken.

Gegebenenfalls wäre die Aufnahme/Entwicklung einer entsprechender Überleitungsvorschrift ausreichend, durch die sichergestellt wird, dass für die Stadt Heide die Förderung nach den alten Richtlinien (StBauFR SH 2015) zum Tragen kommt. Hierdurch würde die dringend notwendige Planungssicherheit Einzug finden.

Stadt Itzehoe

Die Stadt Itzehoe hat sich mit ihren Sanierungsgebieten „Alsen“, „Östlich Hindenburgstraße“ und „Innenstadt“ in zwei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen großen Herausforderungen gewidmet. Die Entwicklung dieser Gebiete ist aus dem kommunalen Haushalt alleine nicht zu finanzieren, weshalb ich dankbar bin für die Aufnahme in die Städtebauförderung und die sich daraus ergebenden finanziellen Unterstützungen. Die zugrundeliegenden Analysen haben vielfältige städtebauliche Herausforderungen deutlich gemacht, die die Stadt mittels beider Gesamtmaßnahmen angeht und lösen möchte. Besonders große Maßnahmen sind dabei die Neue Störschleife zur Aufwertung von zentralen innerstädtischen Bereichen mit Aufenthaltsqualitäten und attraktiven Wegeverbindungen, die Verlagerung des ZOB in die Umgebung des Bahnhofs zur Verknüpfung von klimafreundlichen Mobilitätsformen sowie die Ent-

wicklung und Reaktivierung des aktuell überwiegend brachliegenden Alsen-Geländes als historisch überregional bedeutsames Erbe der Stadt.

Alle drei genannten Maßnahmen sind besondere Projekte und tragen sowohl in der Stadt als auch in der Region eine hohe Bedeutung für eine in die Zukunft gerichtete Entwicklung.

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen gesteckten Ziele und die Umsetzung der genannten Maßnahmen (nebst weiteren) werden nicht in zehn Jahren seit Beschluss möglich sein, vor allem aufgrund des Maßstabs und der Bedeutung dieser. Die großen Projekte wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen und den städtebaulichen Wettbewerben eingehend mit Ihnen abgestimmt und unter der Prämisse aufgenommen, dass sie sich im Rahmen der Städtebauförderung umsetzen lassen. Ich bitte darum, dass diese aufwendigen und langfristigen Projekte bei der Planung der Überleitlinien berücksichtigt werden oder hierfür individuelle Lösungen zu finden, damit diese wichtigen städtebaulichen Projekte nicht scheitern. Dies ist sicherlich auch für andere Kommunen und zukünftige umfassende Maßnahmen relevant.

Aufgrund der Erfahrungen der Stadt Itzehoe mit der Entwicklung des Alsen-Geländes möchte ich einen Hinweis zur möglichen einseitigen Beendigung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen abgeben. Die Entwicklung des Geländes ist aufgrund der Rahmenbedingungen, zahlreicher beteiligter Akteure und unterschiedlichen Ideen und Möglichkeiten sehr komplex. Solche komplexen Situationen bestehen in vielen Kommunen, was zu einer langwierigen Entwicklung führt, die mitunter Stillstand aushalten muss. Die mögliche einseitige Beendigung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen führt dabei zu großen Unsicherheiten in der Planung. Ich hoffe, dass dies Anerkennung findet und dass die langfristige Vorbereitung wichtiger Projekte nicht als Untätigkeit ausgelegt wird, sodass weiterhin ein Einvernehmen zwischen Kommunen und dem Fördermittelgeber gefunden werden kann. Ich hoffe hier auf weiterlaufende Abstimmungen, trotz der eingeführten einseitigen Möglichkeit zur Beendigung.

Die mit der neuen StBauFR SH eingeführten Obergrenzen zur Förderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF) betrifft die Entwicklung des Alsen-Geländes. Dort ist eine GBF geplant, die ein bestehendes ehemaliges Fabrikgebäude wieder in Nutzung bringen und wichtige Angebote für die Stadtbevölkerung schaffen wird. Aufgrund der Größe des Gebäudes und seiner Geschichte gehe ich von hohen Kosten für die Herstellung dieser Maßnahme aus. Ich verstehe den Hintergrund der Einführung solcher Obergrenzen für regelhaft herzustellende GBF, möchte allerdings um Überprüfung bitten, inwiefern Sonderfälle wie die auf Alsen geplante GBF trotzdem realisierbar bleiben können.

Die Stadt Itzehoe verfolgt mit den bereits genannten Maßnahmen aktuell mehrere planungsintensive Projekte, die hohe Kosten verursachen werden, jedoch für die Entwicklung der Stadt zentral sind. Insbesondere bei solchen langfristigen Projekten mit langen Vorbereitungs-, Planungs- und Bauzeiten sind Mehrkosten ein erhebliches Risiko und eine wiederkehrend auftretende Herausforderung. Die langen Planungszeiträume, auch induziert durch durchzuführende Wettbewerbe schaffen dabei mehr Zeit für externe, unvorhersehbare Ereignisse, die Kostensteigerungen verursachen können. Die Durchführung von so umfassenden städtebaulichen Maßnahmen, wie die Neue Störschleife, ist für die Stadt grundsätzlich finanziell stark belastend. Mit der neuen StBauFR SH wird nun das Risiko von Mehrkosten vollständig auf die Stadt Itzehoe übertragen. Die fehlende Prüfung und Pauschalisierung von Mehrkosten ist aus meiner Sicht der schwerwiegendste Faktor. Dabei handelt es sich um eine deutliche Verschlechterung der Förderungsmodalitäten und eine enorme Mehrbelastung für den kommunalen Haushalt. Zumindest die Zwischenfinanzierung sollte weiterhin möglich bleiben, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und die Abwicklung auf Seiten der Kommunen und der Sanierungsträger nicht unangemessen zu steigern. Die Stadt weist darauf hin, dass die Pauschalisierung von Mehrkosten und die angesprochene Übertragung des Risikos auf die Kommunen dazu führen könnte, dass solche umfassenden Maßnahmen aufgrund der Gefährdung nicht mehr gegenüber politischen Gremien argumentierbar und generell umsetzbar sein könnten.

Auf einige weitere spezifische Aspekte ist hinzuweisen:

- Die Erstellung eines Endwertgutachtens für das Sanierungsgebiet „Östlich Hindenburgstraße“ durch den Gutachterausschuss gestaltet sich aktuell sehr schwierig. Auch wenn die gesetzliche Grundlage nachvollziehbar ist, würde ich es sehr begrüßen, einen Spielraum zu ermöglichen. In der gelebten Praxis der letzten Jahre wurde der Gutachterausschuss häufig durch private Sachverständige unterstützt.
- Die Einführung von kleinteiligen Maßnahmen begrüße ich. Auch die diversen Schritte in Richtung der Klimafolgenanpassung halte ich für eine sehr sinnvolle Ergänzung, ebenso wie den Klimafonds.
- Der Wegfall der Parkplätze ist in Sichtung der Neuausrichtung nachvollziehbar. Es muss geprüft werden, wie mit baurechtlich geforderten notwendigen Parkplätzen umgegangen werden kann, etwa bei Einrichtung einer Versammlungsstätte, wie bei der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Alsen. Aufgrund der verpflichtenden Herstellung ist eine Übertragung der Kosten auf die Kommunen aus meiner Sicht nicht vollumfänglich vertretbar. Der Wegfall von Förderungsmodalitäten läuft grundsätzlich nicht zum Wohle der Kommunen und bedeutet immer einen erhöhten Verwaltungs- und finanziellen Aufwand.
- Aktuell läuft eine private Modernisierung in der Breiten Straße 2, der stadtbildprägenden und stadtweit bekannten „Steinburg“. Es bleibt abzuwarten, welche Vorgaben hier zur Ermittlung der Kostenhöhe und Rentierlichkeit gemacht werden und wir bitten um Überleitlinien, um auch künftige wichtige Projekte zu ermöglichen und auf die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht aufgrund komplizierter Verwaltungsvorgänge abschreckend zu wirken. Eine Obergrenze der Pauschalförderung vorzugeben, ohne Berücksichtigung der Bedeutung, Größe und Schadhaftigkeit der Gebäude, bewerte ich außerdem als nicht zielführend. Vielmehr würde ich eine Grenze unter Berücksichtigung der Ausgaben pro m² empfehlen wollen. Die vereinfachte Förderung könnte einen wichtigen Bestandteil der mehrfachen Innenentwicklung ausmachen.
- Die Reduzierung der Förderung zur Öffentlichkeitsarbeit wird kritisch gesehen. Die Bevölkerung der Stadt Itzehoe ist sehr aktiv in der Mitwirkung zu städtebaulichen Maßnahmen und hat insbesondere zur Neuen Störschleife den entscheidenden Anstoß gegeben, und diesen auch im Bürgerentscheid bestätigt. Die Mitnahme der Öffentlichkeit über vielfältige und kontextspezifische Formate, auch abseits von den in der neuen StBauFR SH genannten, halte ich für unerlässlich und bitte um Überprüfung.

Friedrichstadt

Neben den allgemeinen Ausführungen sind für die Stadt Friedrichstadt insbesondere die vorgesehenen Änderungen bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie bei Erschließungsmaßnahmen von erheblicher Auswirkung.

Die städtische Gesamtmaßnahme „Altstadt“ der Stadt Friedrichstadt wurde ursprünglich in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Ergänzend zu den Ausführungen zu B 2.2.3 Abs. 4 StBauFR SH ist anzuführen, dass die Regelung der 100 % Förderung für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bisher auch für Gebäude, die in der Denkmalliste des Landes SH eingetragen sind, gilt. Dies trifft auf zwei zentrale Maßnahmen in Friedrichstadt zu, dem Stadtmuseum mit dem angrenzenden Mennonitenhaus sowie dem Alten Zollhaus.

Bei anzusetzenden Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Stadtmuseums/Mennonitenhauses von 2,5 Mio. Euro würde sich die Förderquote von 100% auf 50 % reduzieren. Der städtische

Anteil nach derzeitiger Richtlinie beträgt 0,83 Mio. Euro, gemäß Entwurfsfassung würde dieser sich auf 2,08 Mio. Euro (1/2 von 2,5 Mio. €+ 1/3 von 1,25 Mio. €) erhöhen.

Friedrichstadt, auch als Holländerstadt bezeichnet, ist geprägt von der die Altstadt umgehende Wasserlage und den Grachten.

Eine weitere wichtige Maßnahme gemäß VU/IEK Friedrichstadt-Altstadt ist die Sanierung/Erneuerung der historischen Kaimauer am Alten Hafen. Prognostizierte Kosten in Höhe von 5 Mio. Euro wären gemäß B 2.1.5 Absatz 3 Nr. 1 StBauFR SH in Gänze nicht mehr förderfähig.

Die Förderbestimmungen gemäß vorliegendem Entwurf hätten erhebliche finanzielle Auswirkungen insbesondere für die angeführten Maßnahmen, bis hin zur Maßnahmenaufgabe.

Des Weiteren wäre anzuführen, dass die zukünftige Vorgehensweise, dass bereits bei Aufnahme eine bestehende Planung der Gemeinde für ihre städtebauliche Gesamtmaßnahme vorliegen muss, dazu führt, dass die Planungsziele sich im Laufe der Durchführung verändern dürften. Die Anpassung der Zielsetzungen sollte daher entbürokratisiert und die Fortschreibung des IEK vereinfacht werden.

Stadt Ratzeburg

Neben den allgemeinen Ausführungen sind für die Stadt Ratzeburg insbesondere die vorgesehenen Änderungen bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie bei Erschließungsmaßnahmen von erheblicher Auswirkung.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ der Stadt Ratzeburg wurde ursprünglich in das Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Die wichtigsten Maßnahmen sind daher Projekte zur Sicherung der Daseinsvorsorge für Ratzeburg und die umliegenden Gemeinden. Dies spiegelt sich auch in der Maßnahmenbezeichnung wider. Geplant ist u. a. die Umsetzung von drei wichtigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wobei sich die Sanierung und Umgestaltung der öffentlichen Seebadeanstalt in der Umsetzung befindet.

Als weitere Maßnahmen sind der Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa als Ersatz für die stark sanierungsbedürftige Schwimmhalle Aqua Siwa sowie die Sanierung, Modernisierung und Umnutzung der Ernst-Barlach-Schule in ein Bildungs- und Kulturzentrum vorgesehen. Die Planungen für diese Maßnahmen sind bereits weit fortgeschritten.

Die Förderbestimmungen gemäß vorliegendem Entwurf hätten erhebliche finanzielle Auswirkungen für die noch durchzuführenden Maßnahmen, bis hin zur Maßnahmenaufgabe.

Für die Maßnahmen Neubau Aqua Siwa mit Kosten von 20 Mio. Euro und Ernst-Barlach-Schule mit Kosten von 12 Mio. Euro würden die Neuregelungen gemäß B 2.2.3 Absatz 2 und Absatz 4 StBauFR SH greifen. Die berücksichtigungsfähigen Kosten wären auf 8 Mio. Euro bzw. 6 Mio. Euro begrenzt, die Förderquote von 100% auf 50 % reduziert. Die vorherigen Ausführungen zu diesen beabsichtigten Neuregelungen wären von Relevanz.

Für den Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa hätten die Neuregelungen eine Erhöhung der städtischen Eigenmittel von 6,7 Mio. Euro auf 14,67 Euro (1/3 von 8 Mio.€+12 Mio. €) zur Folge. Aufgrund der Maßnahmenkomplexität ist darüber hinaus mit einer längeren Bauzeit und mit zu erwartenden Mehrkosten zu rechnen. Somit würden zusätzlich die Regelungen zu Mehrkosten den städtischen Haushalt zusätzlich belasten, da gem. B 2.2.3 Abs. 1, Satz 4 StBauFR SH die Mehrkosten pauschal begrenzt werden.

Ein vergleichbarer Sachverhalt ergibt sich für die Maßnahme „Ernst-Barlach-Schule“.

Eine Realisierung dieser beiden Maßnahmen wäre auf der Grundlage der neuen geplanten Förderbestimmungen von der Stadt Ratzeburg finanziell nicht leistbar. Dabei ist insbesondere der Neubau der Schwimmhalle Aqua Siwa unverzichtbar als Grundversorgung im Sinne von „Jedes Kind soll schwimmen lernen.“

Stadt Elmshorn

Die Städtebauförderung ist ein ausgesprochen wertvolles Instrument für die Gemeinden, die großen Herausforderungen zu bewältigen, die sich aus städtebaulichen Missständen ergeben. Komplexe städtebauliche Herausforderungen, wie sie mit Hilfe der Städtebauförderung bisher in Elmshorn angegangen wurden und werden, wären aber unter den neuen Voraussetzungen sowohl aufgrund der Verkürzung des Zuwendungszeitraums als auch wegen der geänderten Förderquoten in Zukunft nicht mehr möglich.

Der Standort des Rathausneubaus wurde in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber sehr bewusst im Sanierungsgebiet gewählt, um mit Hilfe dieser bedeutenden öffentlichen Einrichtung auch die Transformation des ehemaligen Industriestandorts und die Reaktivierung einer innerstädtischen Brache zu neuen, lebendigen Wohn- und Geschäftsquartieren zu forcieren. Nach den neuen Richtlinien wäre ein solches Leuchtturmprojekt der Stadtentwicklung und zukünftiges Aushängeschild der Städtebauförderung nicht finanzierbar gewesen.

Aufgrund der noch fehlenden Übergangsvorschriften ist völlig unklar, welche Auswirkungen die Novellierung auf die zu diesem Zeitpunkt bereits vorangeschrittenen Einzelmaßnahmen hat. Ohne Übergangsregelungen oder bei Übergangsregelungen mit geringer Übergangszeit fürchte ich hier erheblich erhebliche Einschnitte, z.B. bei Mehrkosten im Zuge des Rathausneubaus, falls hier bereits ebenfalls pauschalisiert werden sollte.

Nicht nur aufgrund der oben bereits erwähnten gestörten Lieferketten, sondern auch aufgrund der in Elmshorn besonders schwierigen Bodenverhältnisse mit zum Teil Milzbrandverdacht lassen sich trotz bester Vorbereitungen / Voruntersuchungen Mehrkosten nicht gänzlich vermeiden. Neben dem Rathaus sind hiervon sämtliche für den Erfolg der Gesamtmaßnahme relevanten Erschließungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Umgestaltung des Buttermarktes, die Verlegung der Schauenburgerstraße, der Neubau der Planstraßen A und B, als auch der Umbau der Berliner Straße betroffen.

Ungewissheit besteht zudem für die unmittelbar vor Antragstellung stehende Umgestaltung des Nordufers und der damit in Zusammenhang stehenden Spundwand, da Kaimauern zukünftig nicht mehr gefördert werden. Der Projektbeschluss beruht auf einer Kostenberechnung von 8 Mio. €. Der Förderantrag soll noch in diesem Sommer gestellt werden. Dem Städtebauförderreferat ist bereits bekannt, dass eine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn eingeholt werden muss, da aus Artenschutzgründen ein Teil der Arbeiten nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden kann. Die Auswirkung der Novellierung auf die Gesamtfinanzierung, insbesondere eine Überleitungsbestimmung, ist hier von immenser Bedeutung.

Auch der Wegfall der Förderfähigkeit der Bewirtschaftungskosten stellt die Stadt Elmshorn vor erhebliche Probleme: Zur Realisierung der Sanierungsziele hat die Stadt Elmshorn eine Reihe strategisch wichtiger Objekte mit Mitteln der Städtebauförderung erworben. Dazu gehören neben vielen weiteren u.a. das ehemalige Postgebäude, eine ehemalige Tankstelle und Autowaschanlage in der Berliner Str. 15, das neue Rathausgrundstück und das denkmalgeschützte Ensemble der Berliner Str. 18. Alle Ankaufentscheidungen erfolgten zur Neustrukturierung der erweiterten Innenstadt, um Straßen Wege und Plätze für eine attraktive Erschließung der Innenstadt mit innerstädtischem Wohnraum und Flächen für Büros, Praxen, Gewerbe und Betriebe zu ermöglichen. Alle Grundstücke befinden sich im Treuhandvermögen und werden darüber bewirtschaftet. Keine der Ankaufentscheidungen ist reversibel, ohne den Erfolg der Gesamtmaßnahme Stadtumbau Elmshorn zu gefährden und damit den bisherigen Mitteleinsatz unglaublich zu machen, zumal der Grundstücksmarkt schwierig ist. Aufgrund der Komplexität der Verhältnisse im Sanierungsgebiet kann keines dieser Grundstücke „abgestoßen“ werden. Ein Wegfall der Förderfähigkeit der Bewirtschaftungskosten hätte somit erhebliche Auswirkungen auf die Finanzplanung der Stadt und zukünftige haushalterische sowie politische Entscheidungen zu strategisch wichtigen Neuordnungsmaßnahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung.

An dieser Stelle soll noch einmal betont werden, welchen hohen Stellenwert die Städtebauförderung daran hat, komplexe Herausforderungen umfassend zu bearbeiten. Diese Prozesse brauchen jedoch Zeit und verlässliche Partner.

Stadt Kappeln

Die Stadt Kappeln hat in den vergangenen Jahren die hohen Anforderungen des Städtebauförderprogramms „Kleine Städte und Gemeinden“ erfüllt und auf dieser Grundlage ein umfassendes Maßnahmenprogramm entwickelt. Dieses zielt insbesondere auf die Stärkung der Daseinsvorsorge sowie die qualitative Aufwertung öffentlicher Räume ab — zentrale Zielsetzungen der Städtebauförderung.

Ein wesentliches Schlüsselvorbau in diesem Zusammenhang ist die Sanierung und Erweiterung der Stadtbücherei. Diese Maßnahme liegt im festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Kappeln“ und ist in mehrfacher Hinsicht von großer Bedeutung:

- **Kulturelle und bildungspolitische Funktion:** Die Stadtbücherei dient als zentraler Treffpunkt für Bildung, Kultur und Austausch — nicht nur für die Stadt Kappeln selbst, sondern auch für das Umland.
- **Denkmalwert:** Das Hauptgebäude von 1912 steht unter Denkmalschutz und stellt ein bedeutendes Kulturdenkmal der Stadt dar.
- **Bauzustand und funktionale Mängel:** Der bauliche Zustand ist kritisch — insbesondere die Kellerdecke sowie der Erweiterungsbau aus den 1980er Jahren sind stark sanierungsbedürftig. Die Funktionalität der Bücherei ist dadurch erheblich eingeschränkt.
- **Städtebaulicher Kontext:** Die Maßnahme erfolgt in einem sensiblen historischen Umfeld innerhalb der Altstadtstruktur und stellt hohe planerische Anforderungen.

Nach aktuellem Stand der neuen Städtebauförderungsrichtlinie könnten gemäß B 2.2.3 Abs. 4 Satz 2 lediglich 50 % der förderfähigen Kosten über Städtebaufördermittel abgedeckt werden. Angesichts des erheblichen Sanierungsstaus und der komplexen planerischen Anforderungen würde eine lediglich hälftige Förderung faktisch das Aus für die Realisierung dieses Vorhabens bedeuten. Dies hätte nicht nur den Verlust eines zentralen Kultur- und Bildungsortes zur Folge, sondern gefährdet auch die Erreichung der Sanierungsziele, da die Stadtbücherei eine Schlüsselmaßnahme darstellt.

Die Stadt bereitet derzeit die Ausschreibung der Planungsleistungen vor und geht damit verbindliche vertragliche Verpflichtungen ein — auf Grundlage der bisher geltenden Annahme einer 100%-igen Förderfähigkeit. Eine Reduzierung auf 50 % Förderquote würde eine erhebliche kommunale Eigenbeteiligung erfordern, die im Haushalt nicht abbildbar ist.

Die Stadt Kappeln hat sich gezielt im Vertrauen auf die damaligen Förderbedingungen für das Programm „Kleine Städte und Gemeinden“ beworben — mit dem klaren Ziel, insbesondere auch diese Maßnahme umzusetzen. Eine rückwirkende Einschränkung der Förderquote durch eine neue Richtlinie würde nicht nur das Vertrauen in die Städtebauförderung erheblich beschädigen, sondern auch zahlreiche vergleichbare Kommunen vor erhebliche Herausforderungen stellen. Die Stadt Kappeln appelliert daher nachdrücklich an die zuständigen Stellen, den aktuellen Stand der Städtebauförderungsrichtlinie zu überarbeiten und die Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, die bisher aus dem Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ gefördert worden sind, weiterhin mit einer Förderquote von 100 % zu ermöglichen.

Gerade in kleinen Städten und Gemeinden des ländlichen Raums erfüllen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen selten ausschließlich eine Funktion für das unmittelbare Fördergebiet. Vielmehr übernehmen sie zentrale Aufgaben in der kulturellen, sozialen und bildungsbezogenen Daseinsvorsorge für ganze Regionen. Wenn wir den ländlichen Raum langfristig stärken und attraktiv gestalten wollen, müssen solche Einrichtungen auch über die Versorgung des eng definierten Fördergebietes

hinaus als förderfähig anerkannt und entsprechend unterstützt werden. Nur so lassen sich gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land tatsächlich schaffen und erhalten.

Stadt Eckernförde

Die Erschließungsmaßnahme „Wettbewerb Bahnhofsareal und Umfeld“ liegt im Stadtumbaugebiet „Südliche Innenstadt“ der Stadt Eckernförde. Nach aktuellem Entwurfsstand der neuen Städtebauförderrichtlinie würden gem. B 2.1.5. lediglich Ausgaben bis zu einer Höhe von 50 Prozent aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden können.

Derzeit befindet sich die Stadt Eckernförde in der Vorbereitung zur Ausschreibung eines Wettbewerbsbüros sowie verschiedener Erhebungen, welche in Vorbereitung des Wettbewerbs notwendig sind. Die Stadt geht damit vertragliche Verpflichtungen für eine Erschließungsmaßnahme ein, mit der Erwartung, dass diese zu 100 Prozent förderfähig sind.

Die Änderung der Förderquote für Erschließungsmaßnahmen im nicht umfassenden Verfahren und die damit verbundene hälftige Finanzierung aus Haushaltsmitteln würde nun dazu führen, dass die Maßnahme in den nächsten Jahren nicht wie angenommen realisiert werden kann und die Erreichung der Sanierungsziele akut gefährdet ist.

Aus den vorgenannten Gründen bittet die Stadt Eckernförde darum, den aktuellen Entwurf für die Städtebauförderungsrichtlinie 2026 zu überdenken.

St. Peter-Ording

Ganz konkret hätte der vorliegende Entwurf der StBauFR SH 2026 erhebliche Auswirkungen auf die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ der Gemeinde St. Peter-Ording. Diese umfasst ein Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren und drei Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren.

Die Reduzierung der Förderquote für wesentliche Änderungen von Erschließungsanlagen in Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren von 100 % auf 50 % würde sich auf die Hälfte aller im ISEK vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen auswirken. Dazu zählen u.a. die Sanierung der Schulwege im Fasanenweg und Kirchenleye, die Neuordnung, Aufwertung und Sanierung der Straßenräume, des ruhenden Verkehrs sowie der Ausbau von Infrastruktur für den Radverkehr außerhalb des Sanierungsgebietes Marktplatz/Ortskern). Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird aufgrund der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde St. Peter-Ording unter diesen Umständen in Frage gestellt.

Die Gemeinde St. Peter-Ording wurde ursprünglich in das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Auch hier soll für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, deren Funktion über die überwiegende Versorgung der Bevölkerung im Fördergebiet hinausgeht, die Förderquote von 100 % auf 50 % reduziert werden. Gemäß ISEK sind unter diesen Umständen z.B. die Verlagerung und Erweiterung der Bücherei, die Sanierung und Erweiterung des Museums der Landschaft Eiderstedt sowie die Schaffung von Räumen für das Gemeinschaftsleben aufgrund der Finanzsituation der Gemeinde gefährdet.

In Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren soll zudem der Erwerb von Grundstücken, die für die Errichtung oder Änderung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung benötigt werden, nicht mehr zuwendungsfähig sein. Auch diese Änderung schränkt die Möglichkeiten der Gemeinde St. Peter-Ording hinsichtlich der Umsetzung der städtebaulichen Ziele gem. ISEK ein.

Durch die vorgesehene Pauschalierung von Mehrkosten sieht sich die Gemeinde St. Peter-Ording vor einem erheblichen Kostenrisiko bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen.

Abschließend möchte ich deutlich machen, dass es für die Gemeinde St. Peter-Ording mit erheblichen Herausforderungen verbunden ist, wenn während einer laufenden Gesamtmaßnahme eine so wesentliche Änderung der Förderungsrichtlinien erfolgt. Daher sind die Überleitungsvorschriften, die bisher noch nicht vorliegen, und damit der Umgang mit bereits laufenden Maßnahmen von erheblicher Bedeutung.

Gemeinde Schenefeld

Die Gemeinde Schenefeld wurde im Jahr 2017 vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein mit dem Untersuchungsgebiet „Erweiterter Ortskern“ neu in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen.

Die Gesamtmaßnahme wurde mit Erlass des Ministeriums vom 19.11.2020 zur Überführung in 2020 überführt in das Programm „Soziale Zusammenhalt“. Mit dem Erlass wurde geregelt, dass bis zum Inkrafttreten neuer Städtebauförderungsrichtlinien weiterhin die StBauFR SH 2015 und insbesondere sämtliche programmspezifische Regelungen für die Gesamtmaßnahme gelten. Ihre Anwendung beurteilt sich danach, zu welchem Städtebauförderungsprogramm die städtebauliche Gesamtmaßnahme davor gehörte.

Wie die Förderkulissee es erfordert, hat die Gemeinde viel Zeit und Ressourcen in die Vorbereitung; in die Erstellung von Konzepten und die Partizipation von Sanierungsmaßnahmen investiert – siehe u. a. Beteiligung zum Integrierten Entwicklungskonzept, Barrierefreiheitskonzept und Machbarkeitsstudie „Neue Mitte“. Die Sanierungsziele dieser Gesamtmaßnahme sind in großem Maße mit der Realisierung der Neuen Dorfmitte mit Dorfgemeinschaftshaus sowie ZOB und mit dem bereits kommunizierten umfangreichen Finanzierungsrahmen erreichbar.

1. Daher ist für die Gemeinde ein Einschnitt in die programmspezifischen Regelungen für die Gesamtmaßnahme, insbesondere ein Herabsetzen der Förderung für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (B 2.2.3 Absatz 4 Entwurf RL), die nicht überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im Fördergebiet dienen, nicht hinnehmbar und gefährdet die Sanierungsziele. Die Zuwendungsfähigkeit von 100 % der Ausgaben für Errichtung und Änderung dieser Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung muss bei KSG-Gemeinden, die in neue Programme überführt wurden, erhalten bleiben.
2. Die pauschale Begrenzung von berücksichtigungsfähigen Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF) soll gemäß Richtlinienentwurf auf einen Betrag von 6 Mio. Euro und bei Durchführung eines hochbaulichen Planungswettbewerbs auf einen Betrag von 8 Mio. Euro begrenzt werden. Gleichzeitig wird jedoch die Förderung von Freilegungsmaßnahmen, die einer GBF vorausgehen, den Kosten zugeordnet werden. Für Schenefeld könnte diese Zuordnung zu Lasten des Budgets und der Qualität des Dorfgemeinschaftshauses führen. Gleichzeitig eine Deckelung der berücksichtigungsfähigen Kosten und Zuordnung weiterer Ausgaben einzuführen, ist für eine kleine Gemeinde wie Schenefeld, die umfangreiche Freilegungsmaßnahmen (übrigens auch zum Wohle des Klimaschutzes) vornehmen muss, nicht tragbar. Die Überleitungsbestimmungen müssen darauf reagieren, zumal auch die Freilegungsmaßnahmen bereits im Maßnahmenplan dem Ministerium vorgelegt wurden und diesen als gesonderter Fördertatbestand zugestimmt wurden.
3. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Sanierungsgebiet im nicht umfassenden Verfahren)
In Fördergebieten, die nicht als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren oder als Entwicklungsbereich räumlich abgegrenzt wurden, soll die Förderung für wesentliche Änderungen von öffentlichen Erschließungsanlagen von 100 % auf 50 % reduziert werden.

Die Gemeinde Schenefeld wäre mit 9 Einzelmaßnahmen und rund 2,7 Mio Euro (Schätzkosten 2023) von der Reduzierung betroffen. Bei einer Halbierung der Förderung wird eine Umsetzung innerhalb der Durchführungszeit als unrealistisch angenommen. Es wird die Frage gestellt, ob die Gemeinde allein dadurch dann gezwungen wird, die städtebauliche Planung fortzuschreiben? Hier hofft man auf eine Berücksichtigung in den Überleitbestimmungen und eine Empfehlung, wie mit den Maßnahmen bzw. der städtebaulichen Planung zukünftig umzugehen ist.

Ohne Kenntnis der Überleitbestimmungen ergibt sich für die Gemeinde Schenefeld eine überschlägige Unterfinanzierung von mindestens rund 5 Mio. Euro, die bei einer Umsetzung aller Maßnahmen vom Haushalt zu tragen wären. Die sich durch die geplante Änderung der StBauFR SH abzeichnende zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde stößt auf großes Unverständnis. Das wird zur Folge haben, dass komplexe Problemlagen in den Fördergebieten, die derzeit die Regel und keine Ausnahme sind, keiner nachhaltigen Lösung mehr zugeführt werden können.

Gemeinde Altenholz

Die Vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Stift Süd“ der Gemeinde Altenholz wurden im Jahr 2023 abgeschlossen. Da die Fertigstellung der VU und die Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ erst kürzlich erfolgten, konnten bisher weder planerische noch bauliche Maßnahmen angestoßen oder gar realisiert werden. Die Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein zum 1. Januar 2026 hätte daher gravierende Auswirkungen in Stift Süd. Speziell die vorgesehene Reduzierung der Förderquoten im vereinfachten Verfahren würde eine Vielzahl der geplanten Maßnahmen gefährden. Konkret handelt es hierbei um die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Dazu zählen die Sanierung der Posener Straße und des nördlichen Teils der Danziger Straße sowie die Erneuerung der grünen Wegeverbindungen. Für sämtliche Straßen im Gebiet wurde indes ein mittlerer bis hoher Umgestaltungs- und Erneuerungsbedarf festgestellt.

Zugleich bestehen in diesen Bereichen erhebliche funktionale und substanzielle Mängel, die sich in einer unzureichenden Verkehrssicherheit und mangelnden Barrierefreiheit für den Fuß- und Radverkehr äußern. Eine Reduzierung der Förderquote würde aufgrund der angespannten Haushaltstage dazu führen, dass diese Maßnahmen auf unbestimmte Zeit aufgeschoben und womöglich gar nicht mehr realisiert werden könnten.

Die aufgeführten Beispiele machen deutlich, dass ein Wechsel in ein neues Förderregime im laufenden Verfahren große Hürden verursacht und dazu führen kann, dass Maßnahmen überhaupt nicht realisiert werden können. Da alle Gemeinden bereits finanziell, politisch und öffentlichkeitswirksam aktiv geworden und in Vorleistung gegangen sind, bedarf es einer großzügig ausgestalteten Übergangsregelung, die die Durchführung von Projekten sicherstellt.

Weitere Hinweise oder Bedenken haben wir vorerst nicht vorzutragen. Es haben uns jedoch eine Vielzahl von weiteren Stellungnahmen erreicht, so bspw. aus Kiel, Lübeck, Flensburg, Glückstadt, Malente oder Steinbergkirche, die wir ebenfalls gerne zur Verfügung stellen würden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Simone Hübert
Referentin