

## Anlage 4

### **Praxisregeln Baukultur des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) für die Städtebauförderung**

Vorbemerkung: Der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen von Gesamtmaßnahmen soll zur Erhaltung und Entwicklung der Qualität und Identität von Stadtbereichen beitragen. Die Städtebauförderung steht dabei im Einklang mit den Zielen der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt (Fundstelle: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/nationale-stadtentwicklung/leipzig-charta/>). Im Programm städtebaulicher Denkmalschutz ist darüber hinaus das Positionspapier der Expertengruppe städtebaulicher Denkmalschutz eine Handlungsgrundlage (Fundstelle: <http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/expertengruppe/positionspapier-2013>).

1.

Die Gemeinde soll bei der städtebaulichen Planung, beim Einsatz von Sicherungsinstrumenten und bei der Vorbereitung und Zulassung von Einzelvorhaben im Sinne einer hohen Gestaltungs- und Verfahrensqualität die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigen:

- 1a. die Vielfalt und breite Streuung der Ziele der Gebietsentwicklung, die bei den unterschiedlichen Interessengruppen im Gebiet und darüber hinaus vorhanden sind und die von der Gemeinde eine integrierte Sichtweise und eine gerechte Interessenabwägung bei Zielfindung und Konzepterarbeitung verlangen,
- 1b. die Entwicklungsgeschichte des Gebiets und die daraus erhaltenen baulichen und raumstrukturellen Zeugnisse, einschließlich der Bautypologien, der Begrenzungen historischer Quartiere und ihrer Außenwahrnehmung als Teil des Stadtbilds,
- 1c. die Angemessenheit der angestrebten bzw. zulässigen Nutzungen im Hinblick auf die gewachsenen Funktionen und die Maßstäblichkeit ihrer Mischung. Dabei sollte die Nutzung historischer Innenstadtbereiche als Standortalternative zu Entwicklungen am Siedlungsrand eine hohe Priorität haben, insbesondere für Wohnen und zentrale Stadtfunktionen wie Einzelhandel und öffentliche Nutzungen. Grundlage für die Entwicklung von Handelsbauten sollen der gewachsene Stadtgrundriss und die überkommene Parzellenstruktur sein. Auf Aufweitungen und Überbauungen des Straßennetzes ist zu verzichten.

Wenn Parzellen in Ausnahmefällen aus Gründen der Rentabilität zusammengelegt werden, müssen die auf ihnen entstehenden Neubauten maximale Rücksicht auf Maßstab und Typologie der Nachbarbebauung nehmen.

- 1d. die städtebauliche Ordnung im Hinblick auf baulich – räumliche Strukturen und Gestaltung, einschließlich der Erhaltung und Entwicklung von Freiraumstrukturen,
- 1e. die Erhaltung und Weiterentwicklung öffentlicher und privater Freiräume unter Würdigung ihrer Gestaltungs- und Funktionsmerkmale, auch im Hinblick auf die Verwendung von Baustoffen und Bauweisen.
- 1f. die Erhaltung und Wieder- bzw. Weiternutzung vorhandener Bausubstanz, insbesondere der Denkmale in ihrem städtebaulichen Zusammenhang. Dabei soll Gebäudeleerstand als Handlungsanlass ein hohes Gewicht haben, auch im Hinblick auf eine Sicherung und Zwischennutzung als Vorstufe zu einer dauerhaften Wiedernutzung.
- 1g. die Bewahrung baugestalterischer Merkmale der vorhandenen Substanz, insbesondere im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung, und die Berücksichtigung dieser Gestaltmerkmale bei der baulichen Weiterentwicklung im Stadtbereich
- 1h. die maßstabs- und gestaltungsgerechte Einfügung von Neubauten in die bestehende Gebietsstruktur, wobei Neubauten als Zeugnisse ihrer Bauzeit und ihrer Funktion erkennbar sein sollten,
- 1i. die Berücksichtigung städtebaulicher und baugestalterischer Anforderungen bei der Modernisierung und Ergänzung der Baustrukturen durch technische Elemente, insbesondere der Energieversorgung und der Telekommunikation.

## 2.

Die Gemeinde soll bei der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme den Fragen nach den angemessenen Planungs- und Vergabeverfahren einen hohen Stellenwert beimessen:

- 2a. Für die Erneuerung und Entwicklung von Stadtbereichen sind städtebauliche Planungen zu formulieren, die die geordnete Vorbereitung und Durchführung von Einzelvorhaben koordinieren, insbesondere die zeitlichen, rechtlichen, sozialen, technischen und finanziellen Gesichtspunkte des Erneuerungs- bzw. Entwicklungsprozesses berücksichtigen und damit eine Diskussionsgrundlage für die an der Gesamtmaßnahme Beteiligten und die von ihr Betroffenen darstellen.
- 2b. Gemäß § 78 Absatz 2 Satz 4 der Vergabeverordnung vom 12. April 2016 (BGBl. I S. 624) ist bei öffentlichen Planungsaufträgen im Hoch-, Städte- und Brückenbau sowie in der Landschafts- und Freiraumplanung mit einem Auftragswert von über 209.000 € regelmäßig zu prüfen, ob ein Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien zur Durchführung von Planungswettbewerben (RPW 2013) durchgeführt werden soll; die Entscheidung ist zu dokumentieren. In der Städtebauförderung soll die Gemeinde darüber hinaus für alle wichtigen Vorhaben

– auch unterhalb des Schwellenwerts der VgV - Planungswettbewerbe ausloben bzw. dem Vorhabenträger die Durchführung solcher Planungswettbewerbe nahe- bzw. auferlegen. Als wichtige Vorhaben gelten Maßnahmen der städtebaulichen Neuordnung und Einzelvorhaben mit besonderer städtebaulicher oder baukultureller Bedeutung. Insbesondere das zeitgemäße Bauen im historischen Kontext erfordert eine fundierte Auseinandersetzung mit der Einzigartigkeit des Ortes. Dies gilt auch bei öffentlichen und bei privaten Bauvorhaben, die erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild oder auf die Gestaltung und Struktur wichtiger Stadtgebiete (z.B. zentrale Plätze, Eingangsbereiche, historisch geprägte Quartiere, Denkmalsbereiche, Denkmalumfeld) haben oder die aufgrund ihres Umfangs oder ihrer Funktion eine prägende Wirkung für das Selbstverständnis und die Außenwahrnehmung der Stadt haben. Für die Vorbereitung und Durchführung der Verfahren sind die Hinweise in der Arbeitshilfe Planungswettbewerbe des MIL zugrunde zu legen. ([http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.386405.de/bbo\\_products\\_list\\_product](http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.386405.de/bbo_products_list_product))

- 2c. Die Gemeinde hat – auch in den Fällen, in denen auf die Durchführung eines Planungswettbewerbs verzichtet werden kann - die haushalts- und vergaberechtlichen Bestimmungen und das geltende Vergütungsrecht zu beachten. Insbesondere gilt dies für den Grundsatz der Vergabe von Planungsleistungen nach transparenten, diskriminierungsfreien und objektiv nachvollziehbaren Gesichtspunkten, auch in den Fällen, in denen eine freihändige Vergabe oder beschränkte Ausschreibung durch das Vergaberecht zugelassen ist. Hierbei sind die Hinweise im Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales zum Kommunalen Auftragswesen im Land Brandenburg vom 17.03.2011 (<http://www.mik.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb1.c.164442.de>) zu beachten.
- 2d. Die Verpflichtung zur Anwendung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure und der darin enthaltenen Vergütungssätze bindet die Gemeinden und die Bauherren, insbesondere beim Einsatz öffentlicher Fördermittel.

Auch die Architekten und Ingenieure sind durch ihre Berufspflichten an die Berücksichtigung der HOAI gebunden und dürfen keine niedrigeren Vergütungen akzeptieren. Eine Ausnahme lassen die Vergütungsregeln für Planungswettbewerbe nach der RPW 2013 vor. Bei allen anderen Gutachter- und Planverfahren ist die HOAI voll zu berücksichtigen, ggf. als „Mehrfachbeauftragung“. Es ist unzulässig, Vor- und Sonderleistungen außerhalb des Vergütungsrahmens zu verlangen oder bei der Auftragsvergabe Vorleistungen zu berücksichtigen, die ohne Berücksichtigung der HOAI erbracht worden sind.

3.

Die Gemeinde soll bei der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme den Fragen nach der rechtlichen Sicherung der Erneuerungs- und Entwicklungsziele und -ergebnisse einen hohen Stellenwert beimessen

3a. Die Gemeinde soll die Handlungsspielräume bei der Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger städtebaulicher Planungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nr. 11 BauGB nutzen, um die Ziele der Gebietsentwicklung während und nach der Phase der Städtebauförderung zu konkretisieren und gegenüber widerstreitenden Interessen wirksam durchzusetzen. Die Gemeinde soll prüfen, welche städtebaulichen Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen zur langfristigen Sicherung der Funktion und Qualität von Stadtgebieten erforderlich ist, die Gegenstand einer Gesamtmaßnahme sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Stadtgebiet eine Funktion als zentraler Versorgungsbe- reich wahrnimmt oder wahrnehmen soll.

3b. Mit den Instrumenten der Bauleitplanung legt die Gemeinde im Sinne des § 1 BauGB den Entwicklungsrahmen für Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen fest. Dies kann erforderlich sein, um die Ziele der Gesamtmaßnahme abzusichern, etwa bei der Festlegung von Raum- kanten in Bereichen mit einer geplanten baulichen Ergänzung , bei der Freihaltung von nicht bebaubaren Flächen, bei der kleinteiligen Rege- lung von Nutzungsarten und – maßen. Die Gemeinde soll prüfen, ob und in wie weit die verbindliche Bauleitplanung zur langfristigen Siche- rung der Funktion und Qualität von Stadtgebieten erforderlich ist, die Ge- genstand einer Gesamtmaßnahme sind. Als Handlungsanleitung wird verwiesen auf die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL (<http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.350755.de>).

3c. Eine besondere Bedeutung für die Funktionsstärkung von Stadtbereichen hat die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 2 a BauGB. Die Gemeinde kann hiermit in Verbindung mit einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festlegen, in welchen Stadtbereichen zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist bzw. ausgeschlossen wird. Die Gemeinde soll prüfen, ob dieses Instrument zur langfristigen Sicherung der Zentren- funktion von Stadtgebieten erforderlich ist, die Gegenstand einer Gesamt- maßnahme sind. Als Handlungsanleitung wird verwiesen auf die Arbeits- hilfe Bebauungsplanung des MIL, Ziffer B 30 (<http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.350755.de>).

- 3d. Die Notwendigkeit zur langfristigen Sicherung, Instandhaltung und Gestaltungssteuerung der im Rahmen einer Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung erhaltenen, erneuerten oder neu geschaffenen städtebaulichen Strukturen ist von der Gemeinde bereits bei der Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen. Einen besonderen Stellenwert haben hierbei die öffentlichen Straßen, Plätze und Freiflächen. Über den öffentlichen Bereich hinaus geht es hierbei auch um die weitere Betreuung privater Bauten und Vorhaben im Sinne der im Rahmen der Gesamtmaßnahme geschaffenen baukulturellen Qualitäten. Es ist zu verhindern, dass durch nachfolgende bauliche Entwicklungen die erreichten Erfolge bei der Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Mängeln in Frage gestellt werden, etwa durch unangemessene Einfügung von Neubauvorhaben, durch Gestaltmängel bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder durch den Verlust erhaltenswerter Bausubstanz und die unangemessene Nachnutzung von Baulücken und Stadtbrachen. Die Gemeinde kann durch eigenes Handeln, aber auch durch Nutzerberatung und Hinweisgebung auf alternative Finanzierungsmöglichkeiten die Rahmenbedingungen für eine stabile Entwicklung des betreffenden Stadtgebiets nach Auslaufen der Städtebauförderung verbessern. Die Gemeinde soll prüfen und spätestens im Abschlussbericht nach A 15.4 StBauFR darlegen, welche Vorkehrungen und Instrumente zur langfristigen Sicherung der städtebaulichen Qualität von Stadtgebieten erforderlich ist, die Gegenstand einer Gesamtmaßnahme sind. Dabei sollen insbesondere die im Folgenden genannten Steuerungsmöglichkeiten geprüft werden.
- 3e. Erhaltungssatzungen sind in besonderem Maße geeignet, den Gemeinden auch nach Abschluss der Städtebauförderungsmaßnahme und der mit dem besonderen Städtebau- recht verbundenen Genehmigungsvorbehalte insbesondere auch bei nichtöffentlichen Vorhaben einen Einfluss auf die baulich - räumliche Entwicklung im jeweiligen Stadtgebiet zu erhalten.
- Dies gilt in erster Linie im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB). Das Instrument der Erhaltungssatzung trägt somit dem Anliegen des Städtebaulichen Denkmalschutzes in spezifischer Weise Rechnung. Es bindet Bau- und Kunstdenkmale sowie Boden- und Gartendenkmale oder Denkmalbereiche in eine Erhaltungs- und Erneuerungsstrategie ein, die über Einzeldenkmale oder isolierte Denkmalensembles hinaus eine städtebauliche Dimension und Ausstrahlung zum Ziel hat.

- 3f. Gestaltungssatzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sollen erlassen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Sie eignen sich insbesondere zur Steuerung der baulichen Gestaltung, wenn die bestehende Baustruktur eines Gebiets einen erkennbaren Standard vorgibt als Orientierung für die weitere Entwicklung. Dies kann sich auch auf einzelne Gestaltelemente wie Einfriedungen, Werbeanlagen, Materialverwendung bei Bauteilen usw. beziehen.

Die Gemeinde kann außerdem bestimmen, welche der nach § 55 BbgBO genehmigungsfreien Vorhaben spätestens einen Monat vor Durchführung des Vorhabens der Gemeinde anzuzeigen sind. Eine Baugestaltungssatzung verschafft der Gemeinde somit – ggf. in Kombination mit der Bebauungsplanung - einen konkret handhabbaren Genehmigungsvorbehalt.

- 3g. Denkmalschutzsatzungen nach § 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) können in die gemeindlichen Strategien zur Qualitätssicherung eingebunden werden. Dies kann insbesondere dann praktikabel sein, wenn die Ziele von Stadterneuerung und (städtebaulichem) Denkmalschutz in hohem Maße deckungsgleich sind und die ständige Mitwirkung der Denkmalbehörden die Gemeinde bei der Gestaltungssteuerung erheblich entlasten kann. Die Festlegung von Denkmalschutzbereichen kann auch hilfreich sein, um die Möglichkeiten der direkten und indirekten Förderung privater Investitionen zu verbessern. Denkmalschutzbereiche können von den Gemeinden nur im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde unter Schutz gestellt werden. Nachfolgend unterliegen Vorhaben dem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren nach § 19 BbgDSchG. Zusätzlich können die Gemeinden Denkmalschutzpläne aufstellen, als Planungs- und Handlungskonzept, wie die Erhaltung und Nutzung der Denkmale gewährleistet werden soll (§ 6 BbgDSchG).

- 3h. Neu- und Umbauvorhaben in bestehenden oder ehemaligen Bereichen von Gesamtmaßnahmen unterliegen im Abgleich mit dem erreichten Qualitätsniveau der baulichen Gestaltung in der Regel höheren Anforderungen als in anderen Stadtgebieten. Eine frühzeitige Erörterung städtebaulicher und architektonischer Fragen über den Kreis von Antragsteller und Genehmigungsbehörde hinaus hat sich daher vielerorts bewährt.

Gestaltungsbeiräte, die regelmäßig oder anlassbezogen tagen und die mit unabhängigen fachkundigen Experten besetzt sind, können diese Aufgabe im Auftrag der Gemeinde oder auch von Bauherren übernehmen. Je nach Stadtgröße und Aufgabenumfang sind dabei verschiedene Organisationsmodelle denkbar. Als Handlungsanleitung wird verwiesen auf die Empfehlungen der Brandenburgischen Architektenkammer (<http://www.ak-brandenburg.de/baukultur/gestaltungsbeiraete>).