

Laura Plugge & Christian Darr

sanierungsbedürftig sucht engagierte bürger mit geschäftssinn

oder: Über Finanzierung, Denkmalpflege und Geduld

Kurzfassung

Die deutschen Fachwerkstädte sehen sich massiv mit den Folgen des demografischen Wandels konfrontiert. Zunehmende Leerstände in Wohnungen und Einzelhandelsgeschäften, Einbußen in Gastronomie und Gewerbe, Bevölkerungsverluste und nachlassende private Investitionen geben Anlass zur Sorge.

Umso mehr kommt es auf das Engagement von Bürgerinnen und Bürgern als „dritte Kraft“ neben Stadtverwaltung und Wirtschaft in der Stadtentwicklung an. Hier setzt der Bürgerfonds an, den die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte in Kooperation mit der Stiftung trias und mit sechs Bürgerinitiativen aus vier Bundesländern unter realen Bedingungen entwickelt hat: ein Träger- und Finanzierungsmodell unterstützt Bürgerinitiativen beim Erhalt, der Sanierung und Wiedernutzbarmachung historischer Bausubstanz. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass Bürgergruppen mit Hilfe des bundesweiten

Bürgerfonds einen wichtigen Beitrag zur baulichen Aufwertung der Innenstädte leisten und damit zu einer positiven Entwicklung der Städte beitragen können.

aus: Abt, Jan / Blecken, Lutke / Bock, Stephanie / Diringer, Julia / Fahrenkrug, Katrin (Hrsg.): *Kommunen innovativ – Lösungen für Städte und Regionen im demografischen Wandel. Ergebnisse der BMBF-Fördermaßnahme. Berlin 2020.*

Das Finanzierungsinstrument

Der Bürgerfonds ist ein Finanzierungsmodell in Verbindung mit fachlicher Beratung für bürgerschaftliche Initiativen. Er hat das Ziel, ihr Risiko beim Eigenerwerb von Immobilien zu minimieren und sie mit Wissen zu Nutzungs- und Finanzierungskonzepten zu unterstützen.

Der zentrale Baustein ist dabei das 2018 gegründete Sondervermögen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. bei der Stiftung trias. Im Vorhaben schließen die Initiativen einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung trias und erhalten so alle Freiheiten, Grundstück und Gebäude nach ihren Vorstellungen zu nutzen. In Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. und der Stiftung trias werden neue Nutzungskonzepte erarbeitet. Stehen ein Sanierungs- und langfristiges Nutzungskonzept, gilt es, die nötigen finanziellen Mittel für das Vorhaben zu akquirieren. Neben Eigenmitteln und Spenden sind vor allem Förderprogramme eine wichtige Finanzquelle. Steht auch der Finanzierungsplan, kann die Bürgergruppe mit der Arbeit beginnen und das entsprechende Objekt sanieren und anschließend neu nutzen. Die aus der Zahlung des Erbbauzinses erwirtschafteten Einnahmen fließen zurück in das Sondervermögen und stehen für Förderungen im Bereich der Denkmalpflege sowie für neue Projekte zur Verfügung.

Der Bürgerfonds als deutschlandweit aktives Finanzierungsinstrument bietet so die Möglichkeit, bundesländerübergreifend Wohnprojekte und Sanierungsvorhaben langfristig zu unterstützen und zu begleiten. Dabei wird neben dem Aufbau des Finanzierungselements das Ziel verfolgt, ein Netzwerk zu initiieren, in dem sich die Bürgergruppen untereinander austauschen können.

Mit der Bürgergenossenschaft Mün-dener Altstadt eG wird begleitend zum deutschlandweit wirkenden Bürgerfonds ein lokales Fondsmodell entwickelt. Hier liegt der Fokus vor allem auf der Bewältigung der Leerstandsproblematik in Hann. Münden und dem Erhalt und der Sanierung der annähernd 500 histori-

schen Fachwerkgebäude in der Altstadt.

Die Mittel für diesen lokalen Fonds stammen aus den Mieteinträgen und sonstigen Einnahmen der genossenschaftlichen Aktivitäten. Die Erträge aus dem Fonds gehen ebenso wieder in die Projekte der Genossenschaft ein. Eine Ausweitung des lokalen Fonds auf das Fachwerk-Fünfeck, eine Städtepartnerschaft zwischen Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode, wird angestrebt.

Herausforderungen auf dem Weg zur Projektrealisierung

Die Praxis zeigt, dass die Umsetzung eines Sanierungsvorhabens nicht ohne Hürden verläuft. Vor allem die Finanzierungsplanung und Konzeptentwicklung benötigen viel Zeit, Geduld und Diskussion. Zudem stellen vertragliche Bindungen für Bürgergruppen, unabhängig von ihrer juristischen Struktur, eine große Hürde dar: Im Projekt zeigte sich, dass die Bereitschaft, sich langfristig einem Gebäude anzunehmen und die finanziellen und strukturellen Voraussetzungen vertraglich zu regeln, oftmals nicht gegeben war. Weiterhin wird immer wieder Skepsis gegenüber den Vorgaben durch die Denkmalpflege geäußert.

Während der Projektlaufzeit wurden Gespräche und Verhandlungen mit Bürgergruppen und anderen Akteuren der Stadtentwicklung in mehr als 15 Städten geführt. Viele der interessierten Initiativen sahen sich während der Laufzeit mit diversen Problemen konfrontiert. Dazu gehören in einem Großteil der Fälle mangelnde Kenntnisse im Bereich der

Das Projekt

„Bürgerfonds – Träger- und Finanzmodell für historische Städte“ ist ein Vorhaben der BMBF-Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“

„Bürgerfonds“ untersuchte die Rolle von engagierten Bürgerinnen und Bürgern in der Stadtentwicklung und stellte ein neues Träger- und Finanzierungsmodell zur Verfügung. Dieses unterstützt bürgerschaftliches Engagement für den Erhalt historischer Bausubstanz in Fachwerkstädten und sichert damit diese einzigartige Lebensqualität.

weitere Informationen zum Projekt:

» www.kommunen-innovativ.de/buergerfonds

fristigen Wünsche und Ziele müssen den Sanierungskosten und langfristigen Einnahmen gegenübergestellt werden, um eine erfolgreiche Projektentwicklung zu garantieren, die im Sinne der Bürgergruppe ist.

Eine weitere Voraussetzung bei der Sanierung von historischen Immobilien ist die nötige enge Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden. Was vielerorts als Hindernis angesehen wird, ist notwendig, um die wertvollen historischen Substanzen in ihrer Individualität und ihrem historischen Wert zu erhalten. Darüber hinaus haben die Denkmalämter ebenso ein Interesse daran, wenn sich Bürgerinnen und Bürger historischer Immobilien annehmen und sich für den Erhalt des bauhistorischen Erbes einsetzen. Steuerrechtliche Vorteile und auch vereinfachte bauliche Rahmenbedingungen in Bezug auf die Energieeinsparverordnung (EnEV), Brandschutz und weitere Aspekte, sind beim Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden zusätzlich zu nennen. Um Komplikationen im Projektverlauf ausschließen zu können, ist ein enger Kontakt zur jeweiligen Denkmalschutzbehörde von Anfang an notwendig. Über sie können Bürgergruppen zudem

erfahrene und für Denkmale sensibilisierte Architekt*innen und Bauleute finden.

Bürgerfonds-Pilotstädte

Zwei Beispiele, bei denen die vorbereitenden Maßnahmen bereits abgeschlossen sind und mit der baulichen Arbeit begonnen werden kann, finden sich in den Bürgerfonds-Pilotstädten Bleicherode und Hann. Münden.

Bleicherode

Die Stadt Bleicherode im Norden Thüringens ist besonders von einem strukturellen und demografischen Wandel gekennzeichnet. Leerstehende Gebäude im Altstadtkern und sinkende Bevölkerungszahlen führen zu einem stetigen Attraktivitätsverlust der Stadt. Durch gemeinsames Handeln von Bürger*innen und Stadtverwaltung ist es gelungen, viele der Fachwerkhäuser durch Privatpersonen zu sanieren. Bei größeren Gebäudeensembles stößt dies jedoch an seine Grenzen, da der Stadt ausreichend finanzielle Mittel für eine umfassende Aufwertung der Altstadt fehlen. Hier setzt das Projekt Bürgerfonds an und unterstützt.



Fachwerkgebäude in Bleicherode

(Laura Plugge)

Hann. Münden

Hann. Münden im südlichen Niedersachsen ist für seine Lage am Zusammenfluss von Werra und Fulda zur Weser sowie für seinen Fachwerkbestand bundesweit bekannt. Doch unter den rund 500 Fachwerkgebäuden finden sich zahlreiche leerstehende Gebäude, die vor ihrem Verfall bewahrt werden müssen. Neben Initiativen durch die Stadt selbst zeichnet sich Hann. Münden durch eine äußerst aktive Bürgerschaft aus, allen voran ist die Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG zu nennen. Im Rahmen des Projekts Bürgerfonds saniert die Genossenschaft ihr inzwischen drittes Gebäude mit dem Ziel, aus den Mieteinnahmen einen lokalen Fonds aufzubauen.

weitere Kommunen

Zusätzlich zu den Piloten in Bleicherode und Hann. Münden entwickelt sich ein Vorhaben in der thüringischen Stadt Treffurt. Treffurt ist vor allem durch die wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen seit der Wende Anfang der 1990er Jahre geprägt. Durch sinkende Bevölkerungszahlen nahmen vor allem in der Kernstadt die Leerstände zu. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, nicht angetretene Erbschaften

und die zum Teil sehr großen Wohnungen sind Gründe für eine Leerstandsquote von rund 20 Prozent. Der Stadt fehlen die nötigen finanziellen Mittel, um die historischen Immobilien aufzukaufen und zu sanieren. Hier ist die Stadt vor allem auf bürgerschaftliches Engagement angewiesen. Einzelne Bürger*innen haben bereits Fachwerkgebäude saniert. In Zusammenarbeit mit der englischen Organisation SAVE Europe's Heritage sollen nun auch die herrschaftlichen Immobilien, unter anderem der Hessische Hof, wiederbelebt werden. In den hessischen Pilotstädten Felsberg und Homberg (Efze) sind die Vorhaben aufgrund fehlender finanzieller Mittel bislang nicht zustande gekommen.

Fazit

Der Bürgerfonds ist ein geeignetes Instrument zur Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements in Städten und Gemeinden. Er bietet Bürgergruppen zum einen Beratung und Informationen über die Sanierung und Neunutzung historischer Immobilien, und stellt zum anderen langfristig Mittel hierfür zur Verfügung. Durch seinen individuellen Umgang mit den Bürger-



Die
Altstadt von
Hann. Münden
(Harald Fun-
ken, Pixabay)

gruppen und die Anpassung an die lokalen Gegebenheiten kann er deutschlandweit für entsprechende Projekte und Initiativen genutzt werden. Die einzige Voraussetzung ist eine aktive Bürgerschaft, die bereit ist, Zeit und Geld für den Erhalt und die Sanierung historischer Immobilien zu investieren. Zudem ermöglicht das Instrument räumlich begrenzte Varianten: Neben dem bundesweiten Bürgerfonds verdeutlicht das lokale Fondsmodell in Hann. Münden seine Variabilität und Anpassungsmöglichkeiten.

Der Bürgerfonds als dauerhaftes Angebot sucht langfristig nach immer neuen bürgerschaftlichen Projekten, sodass er mit weiteren Mitteln ausgestattet werden kann. Zudem garantiert eine Vielzahl an Projekten und Initiativen im Bürgerfonds ein größeres beraten-des Potential bei neuen Projekten.

Zum Weiterlesen

Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte / Stiftung trias (Hrsg.) (2020): Bürgerfonds für Fachwerkstädte – Leitfaden. Hattingen. Online verfügbar unter: http://www.buergerfonds.org/fileadmin/media/projekte/LEITFADEN_Lang_Buergerf_Fachwerk.pdf (zuletzt geprüft 20.05.2020)

Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte / Stiftung trias (Hrsg.) (2019): Bürgerfonds für Fachwerkstädte – Eine Informationsbroschüre. Hattingen. Online verfügbar unter: http://www.buergerfonds.org/fileadmin/media/publikationen/2019_trias_Buergerfonds_Info-Broschuere.pdf (zuletzt geprüft 20.05.2020)

Ralph Henger (2019): Bürgerfonds für den Erhalt leerstehender Gebäude – Potenziale und Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Köln. Online verfügbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/ralph-henger-buergerfonds-fuer-den-erhalt-leerstehender-gebäude.html> (zuletzt geprüft 20.05.2020)

Kummel, Olivia (2020): Der Kleinprojektfonds – ein Werkzeug zur Förderung des zivilgesellschaftlichen Engagements, in: Abt, Jan / Blecken, Lutke / Bock, Stephanie / Diringer, Julia / Fahrenkrug, Katrin (Hrsg.): Kommunen innovativ – Lösungen für Städte und Regionen im demografischen Wandel. Berlin. Online verfügbar unter: www.kommunen-innovativ.de (zuletzt geprüft 01.07.2020).

Die Autor*innen

Laura Plugge, B.Sc.; wissenschaftliche Mitarbeiterin bei der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.; Arbeitsschwerpunkte: Forschungsvorhaben „Kommunen innovativ - Bürgerfonds“; laura.plugge@fachwerk-arge.de

Christian Darr, M. Sc.; Forschungsreferent bei der Stiftung trias, Arbeitsschwerpunkte: Forschungsvorhaben „Kommunen innovativ - Bürgerfonds“, Forschungsvorhaben „OpenHeritage“; christian.darr@stiftung-trias.de