



»»» **BMBF-Fördermaßnahme »Kommunen innovativ«  
Workshop „Finanzierung und Geschäfts-  
modelle – Fonds als Instrumente der  
Stadtentwicklung“  
am 29. Mai 2017 in Nienburg (Weser)**

**Dokumentation**

GEFÖRDERT VOM



## **Workshop „Finanzierung und Geschäftsmodelle – Fonds als Instrumente der Stadtentwicklung“**

am 29. Mai 2017 in Nienburg (Weser)

### **Programm**

**11:00 Begrüßung**

Hintergrund, Ablauf und Zielsetzung des Workshops

**11:15 Vorstellungsrunde, Wissensstände und Erwartungen**

**Fonds in der Stadtentwicklung in Deutschland – zwei externe Betrachtungen**

**11:45 Erarbeitung und Umsetzung kommunaler Entwicklungsfonds in Bayern**

Rainer Goldstein, Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

**12:15 Verfügungsfonds in der Sozialen Stadt und darüber hinaus**

Wolf-Christian Strauss, Deutsches Institut für Urbanistik

**13:00 Mittagspause**

**Parallele Arbeitsgruppen**

**13:45 Arbeitsgruppe 1: (revolvierende) Stadtentwicklungsfonds**

Zwei Impuls-Statements durch Vorhaben aus „Kommunen innovativ“

Austausch und Diskussion

**Arbeitsgruppe 2: Verfügungsfonds für zivilgesellschaftliches Engagement**

Zwei Impuls-Statements durch Vorhaben aus „Kommunen innovativ“

Austausch und Diskussion

**15:00 Zusammenführung der Erkenntnisse und gemeinsame Diskussion im Plenum**

**15:45 Ausblick und zukünftige Workshops in „Kommunen innovativ“**

**16:00 Ende des Workshops**





## Begrüßung

*Angelika Sack* (Landkreis Nienburg/Weser - KIF) eröffnet den Workshop und begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Nienburg/Weser.

*Jan Abt* (difu - KomKomIn) leitet in den Workshop ein. Die Inhalte des Workshops schließen an die Auftaktveranstaltung an, auf welcher unter anderem das Thema Finanzierung im Allgemeinen und Fonds im Besonderen als wichtige Themen mit Vertiefungsbedarf herausgearbeitet wurden.

Die Suche nach neuen Finanzierungsmöglichkeiten und Geschäftsmodellen stellt sich dabei gleichermaßen für viele Vorhaben innerhalb der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“. Einige Vorhaben erforschen und erproben explizit Fondsmodelle als Instrumente der Stadtentwicklung. Hierbei lassen sich innerhalb von „Kommunen innovativ“ zwei Dimensionen von Fondsmodellen unterscheiden:

- » **(Revolvierende) Stadtentwicklungsfonds**, mit denen gezielt Mittel für ausgewählte Projekte der kommunalen Entwicklung bereitgestellt werden. Sie bieten für Kommunen die Chance, Finanzierungsbeiträge auch für privatwirtschaftlich möglicherweise unrentierliche, aber gesamtwirtschaftlich sinnvolle Entwicklungsmaßnahmen zusätzlich zur bereits bestehenden staatlichen Förderung zu generieren.
- » **Verfügungsfonds** regen mit vergleichsweise kleinen Budgets, Akteure (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Vereine etc.) zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen an. Die finanziellen Zuschüsse sollen die Motivation stärken, Umsetzungshürden beseitigen, die Vernetzung von Akteuren fördern und (komplementäres) privates Kapital aktivieren.

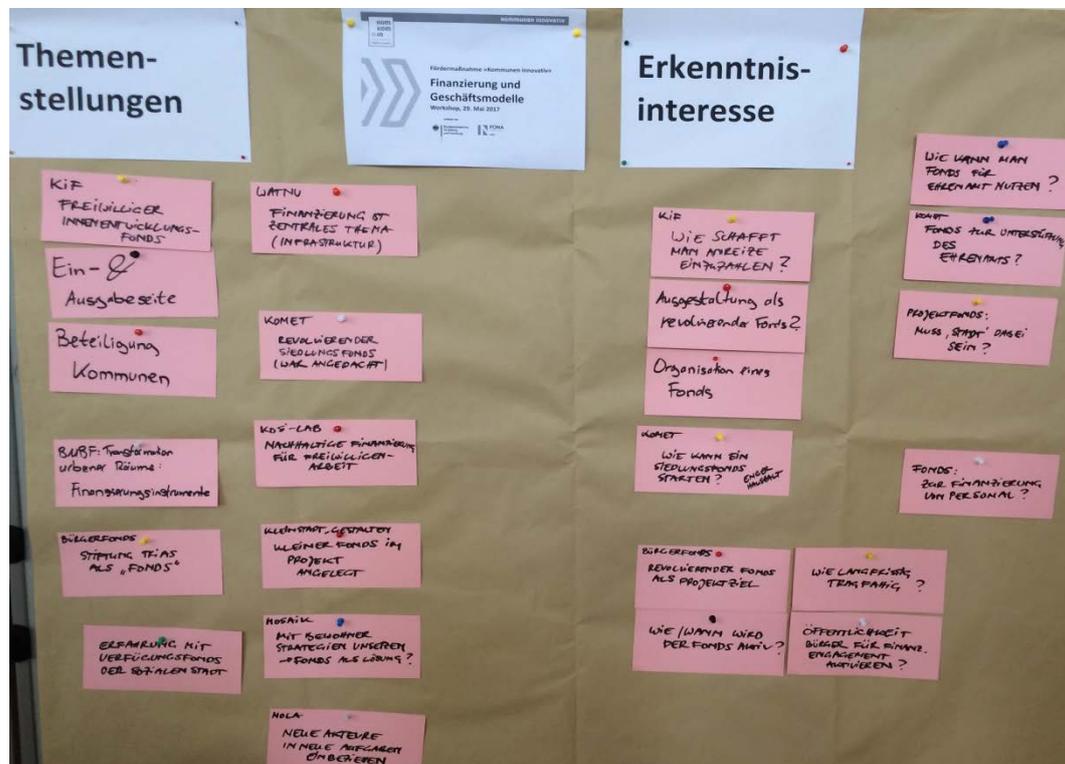
Zielsetzung des Workshops ist der Austausch zwischen den Verbundprojekten zur Umsetzung von Fondslösungen und dabei auftretenden Hemmnissen. Angereichert wird die Diskussion durch externe fachliche Inputs.





## Vorstellungsrunde, Wissensstände und Erwartungen

In der Vorstellungsrunde werden bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern Hintergründe, Erwartungen, Berührungspunkte und Erkenntnisinteressen in Bezug auf Fonds abgefragt. Deutlich wird, dass in einigen der anwesenden Verbundprojekten das Thema Fonds eine zentrale Rolle spielt. Hier besteht ein hohes Interesse daran, wie ein Fonds organisatorisch aufgebaut und ausgestaltet werden muss, damit dieser funktionsfähig ist. Andere Projekte suchen noch offen nach neuen Modellen zur Finanzierung von Maßnahmen und zur Unterstützung von Engagement.





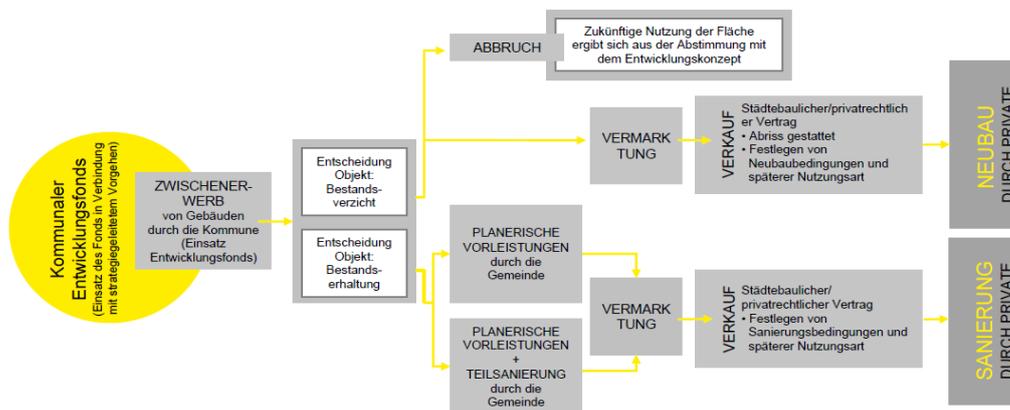
## Fonds in der Stadtentwicklung in Deutschland – zwei externe Betrachtungen

### Erarbeitung und Umsetzung kommunaler Entwicklungsfonds in Bayern

» Präsentation in der Anlage

Rainer Goldstein (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr) erläutert Gründe, Ziele und Beispiele kommunaler Entwicklungsfonds in Bayern. Er bezieht sich hierbei auf das bayerische Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ (2010 – 2013). Dieses Modellvorhaben hatte zum Ziel, Instrumente zu erproben, mit denen Gebäudeleerstand, der etwa aufgrund des demographischen Wandels in Kommunen entsteht, entgegengewirkt und beseitigt werden kann. Durch Neuordnung von Grundstücken und Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren sollen so attraktive Immobilienangebote in Innenstädten ermöglicht werden. Modellhaft wurden hierbei Fonds als Instrumente erprobt, mit denen der Gemeinde ermöglicht wurde, Grundstücke zu erwerben und Gebäude zu sanieren/modernisieren. Der Fokus liegt hierbei auf punktuellen Interventionen im Stadtgebiet. Nach Überplanung, Grundstücksneuordnung, Grundsicherung oder (Voll-) Modernisierung sollen die Grundstücke zum Verkehrswert wieder privatisiert werden. Die Einnahmen daraus fließen wieder dem Grundstücksfonds zu und können von der Kommune für neue Erwerbe eingesetzt werden (revolvierend). Der Fonds wird aus Mitteln der Städtebauförderung des Landes sowie aus Eigenmitteln der Kommunen gebildet.

5



Schema kommunaler Entwicklungsfonds © Forum Bremen

Vertieft stellt Herr Goldstein die Vorgehensweise der modellhaften Fonds anhand der Städte Mitwitz und Freyung, sowie dem Zusammenschluss von vier Gemeinden (gKU Winterling) dar. Hierbei geht er auf die Durchführung der Projekte ein und zeigt die Vorteile aber auch Schwierigkeiten (z.B. revolvierend im strukturschwachen ländlichen Raum) dieser Ansätze auf.



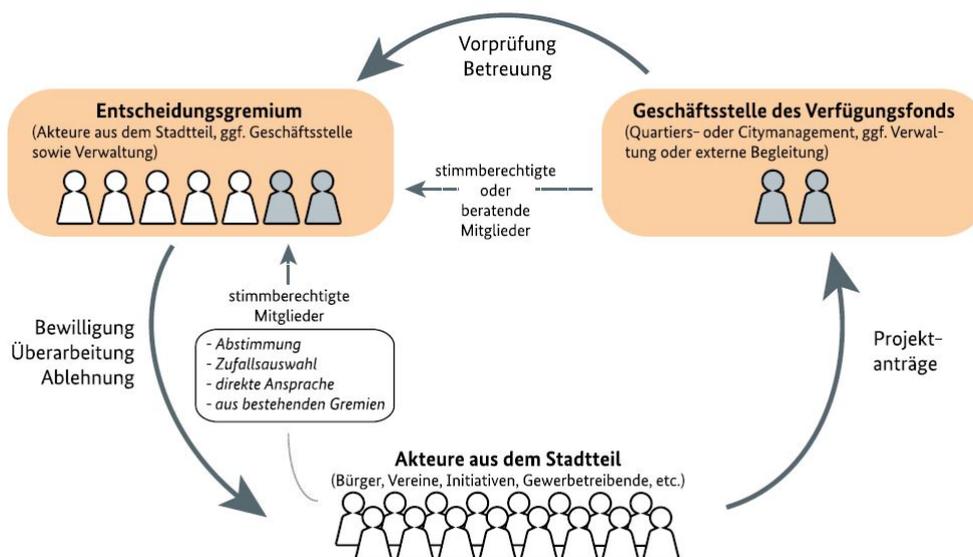


## Verfügungsfonds in der Sozialen Stadt und darüber hinaus

### » Präsentation in der Anlage

Wolf-Christian Strauss (difu) erläutert die Rolle und Funktionsweise von Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung. Diese Instrumente sollen die Aktivierung und Partizipation fördern (vor allem Soziale Stadt) oder einen Anreiz zu öffentlich-privaten Kooperationen in Programmgebieten bieten (andere Programme). Je nach Programm sind diese Verfügungsfonds unterschiedlich weit verbreitet: Im Rahmen der sozialen Stadt weisen über 50% der Maßnahmen einen Verfügungsfonds auf. Verfügungsfonds sind seit 2015 in allen Bundesländern im Einsatz, unterscheiden sich jedoch stark nach Definition und Umgestaltung durch die einzelnen Länder. Grundsätzlich sind sie jedoch keine Spezialität der Städtebauförderung – auch andere Politikfelder und Ressorts bedienen sich ähnlicher Instrumente und auch durch den Haushalt finanzierte Verfügungsfonds existieren.

Das Volumen der Verfügungsfonds beläuft sich in der Regel auf 5.000 bis 25.000 Euro jährlich und wird durch ein lokales Entscheidungsgremium auf Antrag vergeben. Die hierdurch geförderten Maßnahmen beziehen sich auf kleine Projekte und umfassen meist nur einige Hundert bis 3.000 Euro. Fördersummen für Einzelprojekte über 5.000 Euro sind selten. Thematisch handelt es sich oftmals um soziokulturelle und integrative Projekte sowie Öffentlichkeits- und Imagearbeit. Hierbei sind Verfügungsfonds sowohl ein wichtiges Impuls- und Ermöglichungs- wie auch ein Verstetigungsinstrument, da sie eine langfristige Wirkung auf das bürgerliche Engagement ausüben.



Quelle: Quaestio/Urbanizers

Organisation / Abwicklung von Verfügungsfonds





## Parallele Arbeitsgruppen

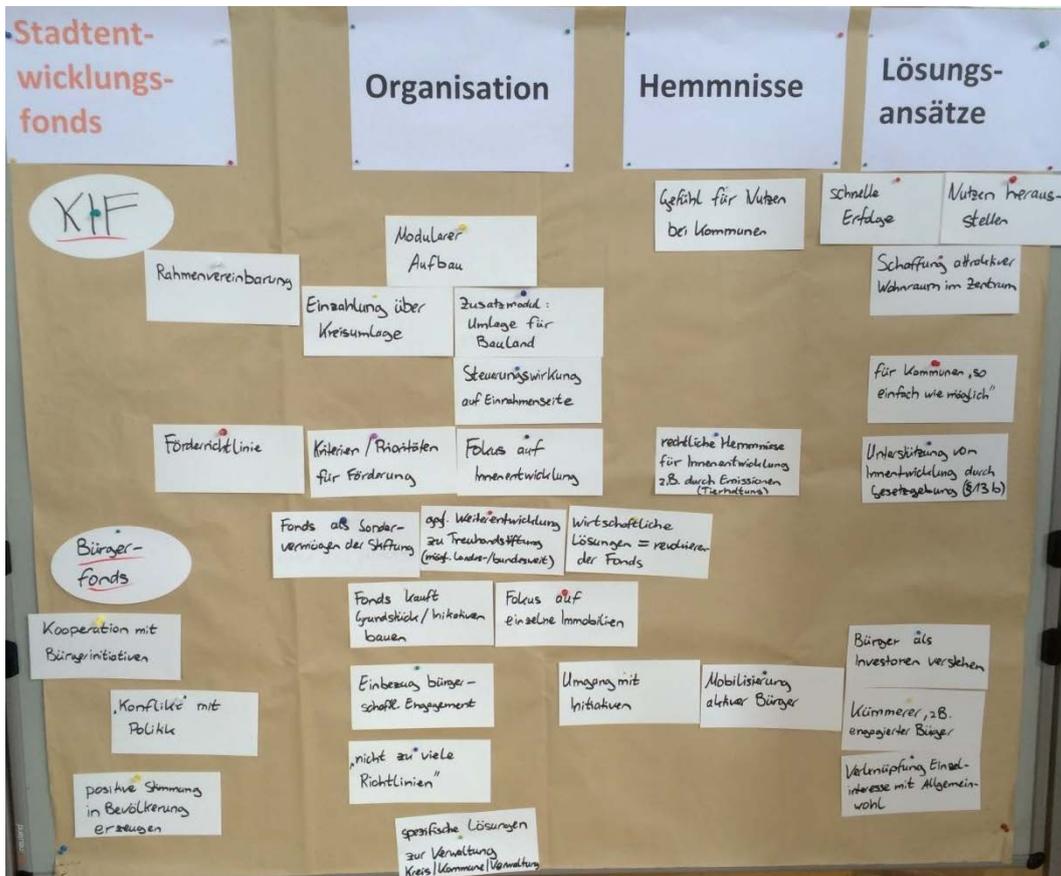
### Arbeitsgruppe 1: (revolvierende) Stadtentwicklungsfonds

Eingeleitet wird die Arbeitsphase durch zwei Impuls-Statements durch Verbundvorhaben aus „Kommunen innovativ.“ Annika Sommer (Landkreis Gifhorn) stellt das Verbundvorhaben KIF vor. Sie geht auf die Organisation, das Projektverfahren und die Projektergebnisse ein und erläutert den geplanten modularen Aufbau des Innenentwicklungsfonds in den Landkreisen Nienburg und Gifhorn. Die Einzahlung in den Fonds erfolgt über die Kreisumlage, so dass keine direkten Kosten auf die Kommunen zukommen. Zusätzlich wird eine Umlage für Bauland erwogen, so dass auf der Einnahmeseite eine Steuerungswirkung entsteht. Für die Auszahlung aus dem Fonds werden Förderrichtlinien mit Prioritäten erarbeitet, die einen klaren Fokus auf Innenentwicklung legen. Die Verwaltung des Fonds wird über die Kreise erfolgen. Entscheidendes Hemmnis für den Fonds ist es, eine Mitwirkung aller Kommunen zu erreichen. Hierfür muss der gemeinsame, regionale Nutzen des Fonds in den Vordergrund gestellt werden. Daneben gibt es bestehende rechtliche Hemmnisse, die Innenentwicklung und damit auch die Argumentation für eine Fondslösung erschweren, bspw. § 13b BauGB. Erforderlich ist hier eine bessere Unterstützung durch die Gesetzgebung.

Im Anschluss stellt Rolf Novy-Huy (Stiftung trias) das Verbundvorhaben Bürgerfonds vor. Bei diesem Projekt stehen Bürgergruppen als Akteure im Vordergrund. Der Fonds wird als Sondervermögen der Stiftung Trias eingerichtet. Er kauft einzelne Grundstücke oder Immobilien auf, so dass diese von Bürgerinitiativen saniert werden können. Er setzt also auf einzelne Immobilien und eine Mobilisierung von Bürgern.

Deutlich wird, dass angesichts sehr unterschiedlicher Rahmenbedingungen der Fondslösungen auch unterschiedliche Organisationsmodelle erforderlich sind.







## Arbeitsgruppe 2: Verfügungsfonds für zivilgesellschaftliches Engagement

In der vertiefenden Diskussion zu Verfügungsfonds stand vornehmlich die Frage im Vordergrund, wie ein solcher Fonds – jenseits der Kulissen der Städtebauförderung – „gefüllt“ werden kann. Ein Fonds kann nur dann wirkungsvoll arbeiten, wenn er auf Langfristigkeit angelegt ist und er über Jahre kontinuierlich neu aufgelegt wird. Nur dann ist es möglich, dass sich Verstetigungsstrukturen und Netzwerke hierbei ausbilden.

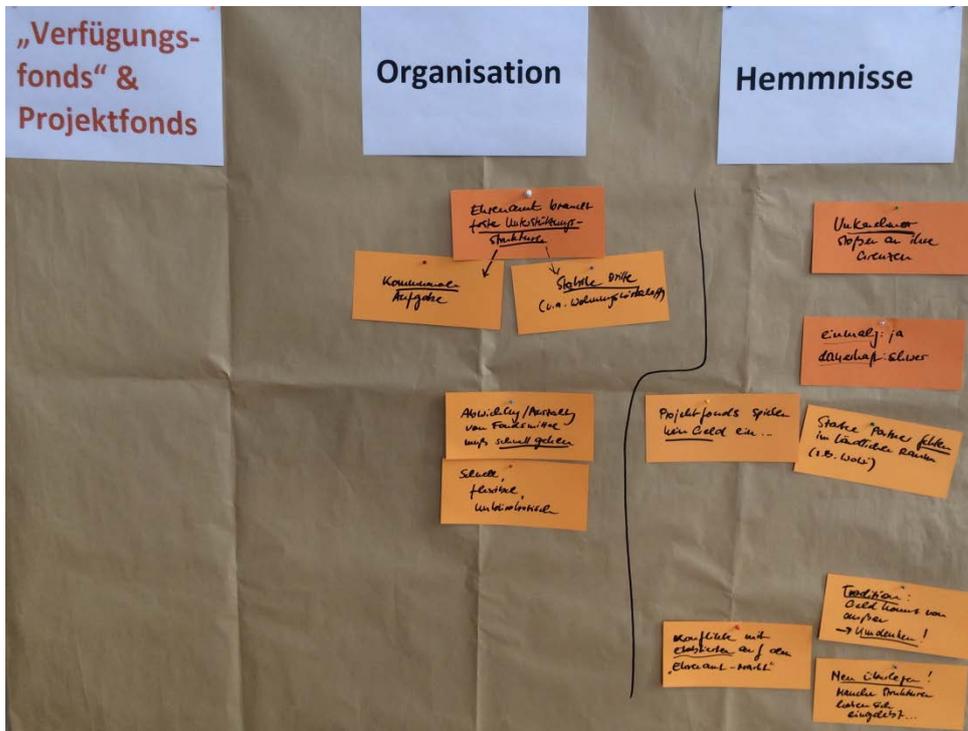
Alternative Finanzierungsquellen für einen solch langfristig angelegten Fonds sind allerdings schwer zu finden. Eine Finanzierung durch lokale Mittelgeber scheitert häufig an der Kontinuität. So sind z.B. lokale Unternehmer vielfach bereit, für konkrete und einmalige Projekte einen finanziellen Beitrag zu leisten, scheuen sich aber vor langfristigen Verpflichtungen. Dass bei einem Fonds die spätere Projektauswahl zudem außerhalb des Einflussbereichs des Mittelgebers liegt, erschwert es zusätzlich hierfür privates Kapital einzuwerben. Weitere Finanzierungsquellen wie Stiftungen und Erbschaften sind kaum für ein Fondsmodell zu erschließen.

Kirchen treten häufiger als Unterstützer für zivilgesellschaftliches Engagement auf, allerdings meist ohne direkte finanzielle Mitwirkung. Die Bereitstellung von Räumlichkeiten durch kirchliche Einrichtungen ist an vielen Stellen jedoch ebenfalls ein wirkungsvolles Unterstützungsangebot für Initiativen.

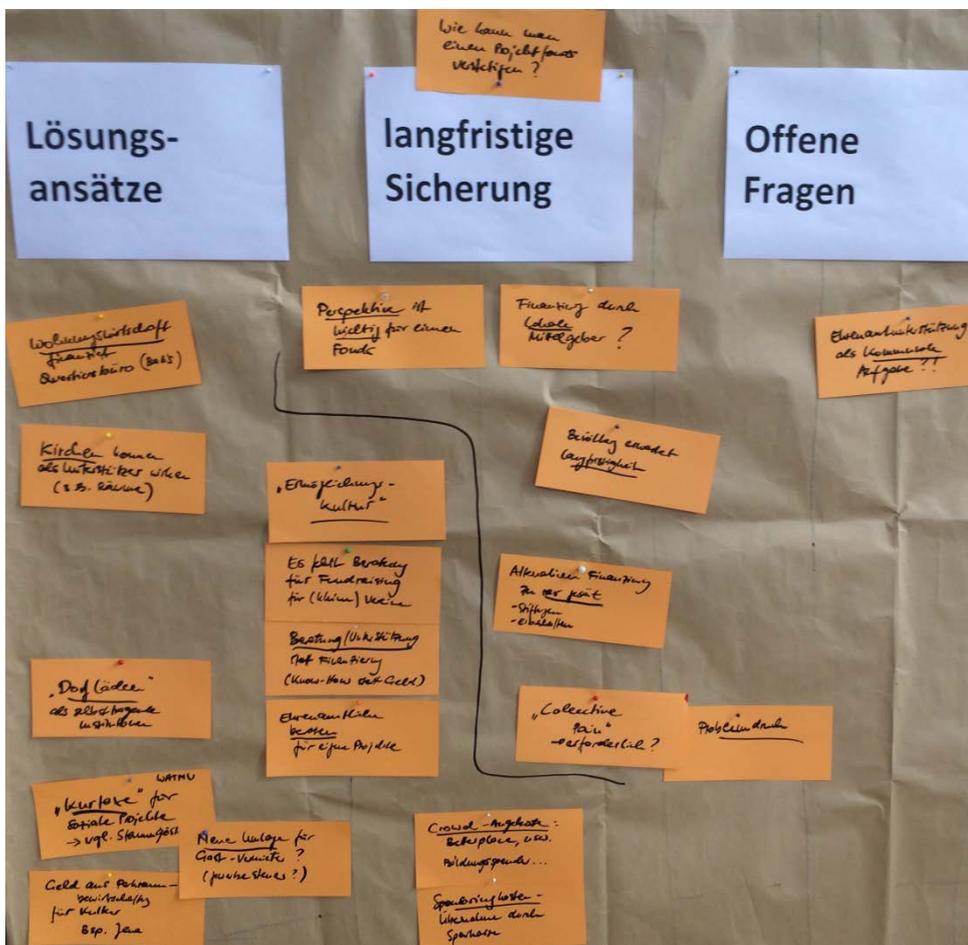
Starke „Dritte“ sind jedoch häufig im Bereich der Wohnungswirtschaft zu finden: Wohnungsunternehmen öffnen sich immer stärker für die Quartiere, in den sie ihre Bestände haben und unterstützen das soziale Leben und das Engagement vor Ort. Für die Kommunen innerhalb der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ ist jedoch festzustellen, dass solche starken Partner im ländlichen Raum häufig fehlen. Letztendlich wird Ehrenamtsunterstützung damit vor allem eine kommunale Aufgabe, da andere Partner nur selten in der Lage sind, die dauerhafte Unterstützung zu leisten. Dies erfordert ein Umdenken vor Ort und die Einsicht, dass Ehrenamt und zivilgesellschaftliches Engagement nicht „kostenlos“ zu haben ist und notwendige Mittel nicht von „außen“ kommen. Neue Verteilungen von Mitteln innerhalb der Kommune – als Beispiel wird eingebracht, dass die Stadt Jena die Mittel aus der Parkraumbewirtschaftung exklusiv für den Kulturbereich nutzt – erfordern eine entsprechende politische Schwerpunktsetzung, der häufig erst mit einem gewissen Problemdruck („Collective Pain“) entsteht.

Feste Unterstützungsstrukturen für lokales Engagement gehen allerdings über das Instrument der Verfügungsfonds hinaus und sind in einem gesamtheitlichen Blick zu betrachten. So muss die Anstrengung in den Kommunen dahin gehen, eine „Ermöglichungskultur“ zu schaffen. Dies bedeutet häufig Vernetzungsstellen einzurichten, um Interessenten und Angebote zusammenzubringen aber auch um Initiativen Beratung und Unterstützung anzubieten. Häufig stellen nicht die finanziellen Mittel die Hinderungsgründe dar, sondern fehlendes Know-How, beispielsweise zu Organisation, Öffentlichkeitsarbeit, Rechtsfragen oder eigenes Fundraising.





10





### **Ausblick und zukünftige Workshops in „Kommunen innovativ“**

Der Workshop konnte viele Aspekte anreißen, die von den Projekten in ihre weitere Arbeit einfließen und in den Projektteams reflektiert werden können. Ein weiterer Workshop zum Thema „Finanzierung und Geschäftsmodelle“ wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern grundsätzlich als zielführend angesehen. Ein Themenschwerpunkt könnten Finanzierungsmodelle für Infrastrukturen sein. Das Thema des zivilgesellschaftlichen Engagements, das insbesondere in der Arbeitsgruppe zu Verfügungsfonds immer wieder angesprochen wurde, wird in einem eigenständigen Workshop gegen Ende 2017 gezielt diskutiert.

Als konkrete weitere Termine sind folgende Angebote der Begleitforschung KomKomIn bereits festgelegt:

- » 14.06.2017: Braunschweig; Querschnittsworkshop Öffentlichkeitsarbeit
- » 19./20.09.2017: Hamburg; Fachkonferenz (Marktplatz der Projekte)

### **Impressum**

**KomKomIn - Wissenschaftliches Begleit-, Vernetzungs- und Transfervorhaben**

**Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH**

Jan Abt

**Raum & Energie – Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH**

Lutke Blecken

Telefon: (030) 39001-206

komkomin@difu.de





## Teilnehmerinnen und Teilnehmer

**Jan Abt**

Difu „KomKomiIn“

**Lukas Behrend**

Institut Raum und Energie „KomKomiIn“

**Lutke Blecken**

Institut Raum und Energie „KomKomiIn“

**Christian Darr**

Stiftung trias  
Projekt: Bürgerfonds

**Dr. Reiner Enders**

Projektträger Jülich (PtJ)

**Dario Gödecke**

Georg-August-Universität Göttingen  
Projekt: KIF

**Rainer Goldstein**

Bayerisches Staatsministerium des Innern  
für Bau und Verkehr

**Reiner Götte**

Zentrum für Gute Taten e.V., Wuppertal  
Projekt: KoSI-LAB

**Dennis Hardt**

Technische Universität Dortmund  
MOSAIK

**Dr. Marta Jacuniak-Suda**

Landkreis Nienburg/Weser  
Projekt: KIF

**Anke Kaschlik**

Hochschule für angewandte Wissenschaft und  
Kunst Hildesheim/Holzminen/Göttingen  
Projekt: MIGOEK

**Nora Mehnen**

Carl von Ossietzky Universität Oldenburg  
Projekt: WatNu

**Rolf Novy-Huy**

Stiftung trias  
Projekt: Bürgerfonds

**Laura Plugge**

AG Deutsche Fachwerkstädte e.V.  
Projekt: Bürgerfonds

**Angelika Sack**

Landkreis Nienburg/Weser  
Projekt: KIF

**Ulla Schauber**

Bauhaus-Universität Weimar  
Projekt: KOMET

**Gregor Schneider**

Weißwasser  
Projekt: Kleinstadt\_gestalten

**Katharina Schrot**

Technische Universität Dortmund  
Projekt: KoSI-LAB

**Frank Schwarzkopf**

Weißwasser  
Projekt: Kleinstadt\_gestalten

**Annika Sommer**

Landkreis Gifhorn  
Projekt: KIF

**Christian Strauß**

Deutsches Institut für Urbanistik (difu)

**Mario Wolf**

Bauhaus-Universität Weimar  
Projekt: NoLA





**Impressionen aus dem Workshop**



# Fördermaßnahme »Kommunen innovativ« Finanzierung und Umsetzung kommunaler Entwicklungsfonds in Bayern

Rainer Goldstein  
Bayerisches Staatsministerium des Innern,  
für Bau und Verkehr



## Städtebauförderung in Bayern - Erprobung von kommunalen Entwicklungsfonds

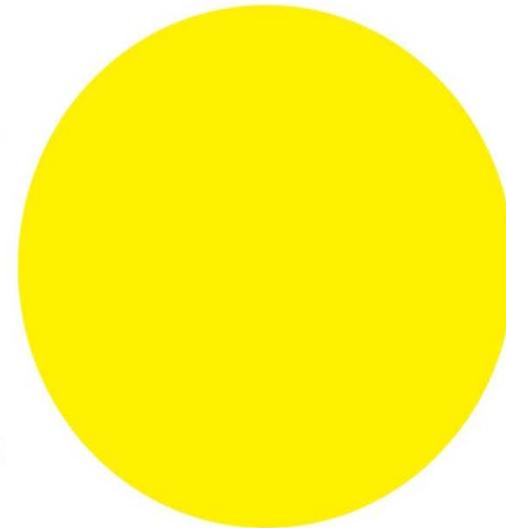
Erfahrungen aus dem  
Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“

### **kommunen innovativ**

Workshop „Finanzierung und Geschäfts-  
modelle – Fonds als Instrumente der  
Stadtentwicklung in Nienburg

Rainer Goldstein  
Oberste Baubehörde

Ort  
schafft  
Mitte  
.de



Zukunft Bauen  
Bayern





## Gliederung

### **A) Modellvorhaben „Ort schafft Mitte**

(Steckbrief, Anlass, Ziele, Erfolge)

### **B) Kommunalen Entwicklungsfonds**

(Definition, Neuerungen, Möglichkeiten und Grenzen)

### **C) Beispiele für den Kommunalen Entwicklungsfonds**

(Markt Mitwitz und interkommunale Kooperation Winterling-Brachen)

### **D) Erfahrungen und Ausblick**





# Städtebauförderung in Bayern aktuelle Herausforderungen

## Die Provinz verwaist Wie Dörfer und Gemeinden geg

Das Haus steht noch, aber seit Jahren breemt kein Licht mehr hinter den Fenstern. Die Bewohner sind fortgezogen oder längst gestorben, und die Erben haben kein Interesse an dem Gebäude, nicht mal der Abriss lohnt sich. Im brennenden Kern Vogelsberg sieht man in fast jedem Dorf so ein verlassenes Haus. Die Zahl der Einwohner sinkt hier Jahr für Jahr um fast ein Prozent. Anderswärts ist der Schwund noch größer. Deutschland war jahrelang auf Wachstum eingestellt, jetzt muss es das Schrumpfen lernen. Bis 2030 wird das Land fünf Millionen Einwohner verlieren. Das trifft besonders die Provinz. Sie stellt sich auf einen geordneten Rückgang ein, verkümmert Abwasserkanäle und Schulen und sucht nach Strategien, um trotzdem lebensfähig und attraktiv zu bleiben. Dabei ist vor allem Kreativität gefragt.



Leerstehendes Kaufhaus in Selb



Geschäft in Hof



Verwaist und in Staatsbesitz: Das Haus in Nordhalben (oben links) würde der Bürgermeister gerne abreißen. Die ehemalige Schule in Weidberg ebenso leer wie das Gebäude in Schwarzenbach am Wald (unten links). Das Haus in Karlstadt-Gamborsk steht zum Verkauf. FOTO: IMMO



## „Schandfleck“ oder Chance?

Leer stehende Denkmäler in unterfränkischen Dörfern und Kleinstädten

Hans-Christof Haas

„Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion.“ Diesem im Artikel 5 der Charta von Venedig festgeschriebenen Grundsatz folgend, versuchen Denkmalpfleger leer stehende Objekte wieder einer geeigneten Nutzung zuzuführen, um sie vor der drohenden Vernachlässigung

eines solchen Hauses als Hauptwohnsitz müssten die Bewohner schon sehr viel Idealismus und Liebe zum Objekt aufbringen.

### Leerstand auf dem Land

In den ländlichen Gebieten Unterfrankens besteht im Gegensatz zu Bamberg oft nur ein geringes Kaufinteresse an leer stehenden Denkmälern. Wenn die Bausubstanz

## Bayerns Bruchbuden

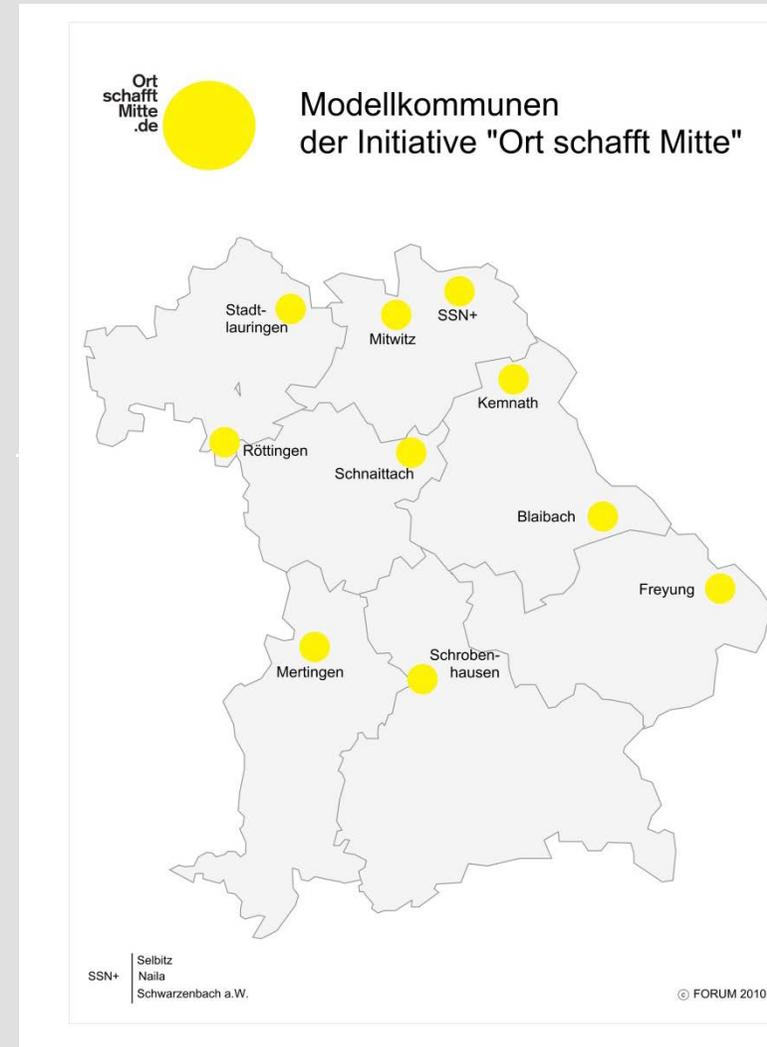
In Gemeinden wie Nordhalben im Frankenwald ist der Freistaat der größte Immobilienbesitzer – weil er alte Häuser erbt, die keiner haben will. Der Bürgermeister fordert: abreißen. Doch für die Regierung kommt das nicht infrage

**F**in Gasthaus mit rosa Fassade in der Mitte des Dorfes. Neben dem Ein- minister: „Heimat ist Arbeit.“ Für Markus Söder bedeutet das vor allem: Heimat macht Arbeit. Das ist die Devise für



## A) „Ort schafft Mitte“ - Steckbrief

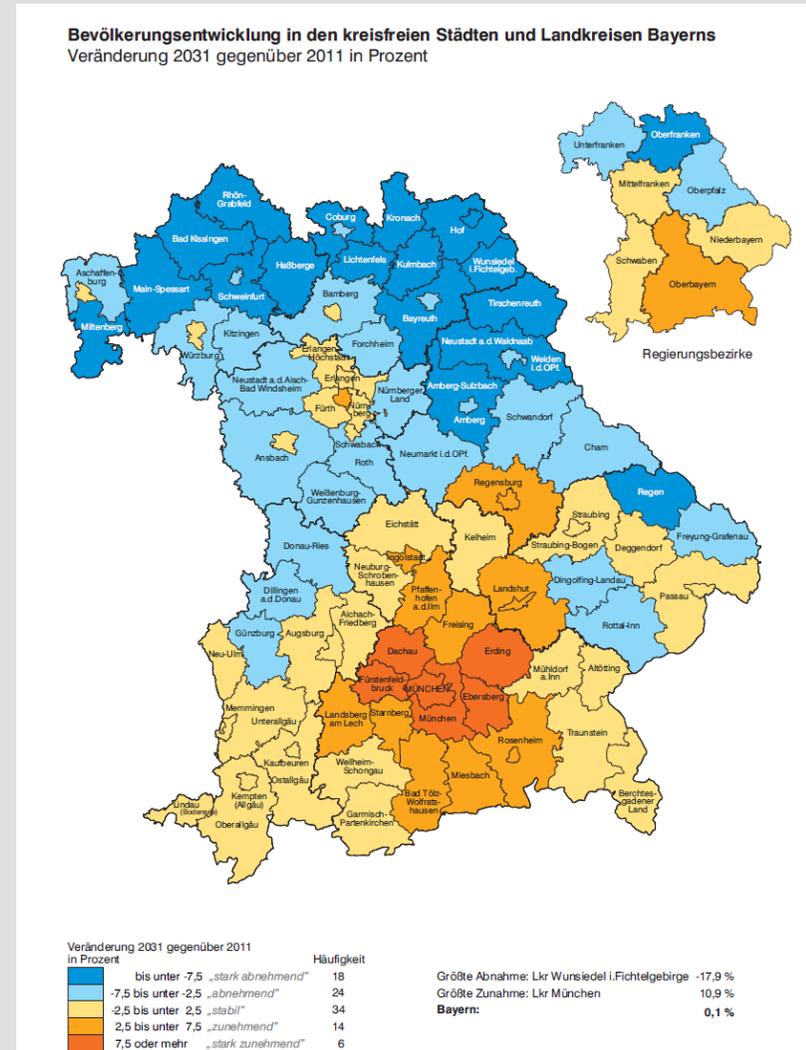
- ▶ Bayerisches Modellvorhaben der Städtebauförderung
- ▶ Laufzeit 2010 - 2013
- ▶ mit 10 Modellvorhaben
- ▶ 40 Bereisungsworkshops,
- ▶ 2 Transferwerkstätten
- ▶ 3 fachöffentliche Veranstaltungen
- ▶ wissenschaftliche Begleitforschung
- ▶ öffentliche-private Zusammenarbeit
- ▶ Abschlussbericht; Download unter [www.ortschafftmitte.de](http://www.ortschafftmitte.de) möglich





## A) „Ort schafft Mitte“ - Anlass

- ▶ Ländliche Räume, und hier speziell die **ländlichen Zentren**, sind in hohem Maße vom langfristigen **demografischen, wirtschafts- und siedlungsstrukturellen Wandel** betroffen;
- ▶ **Ortsmitten ländlicher Zentren** geraten unter rückläufigen Rahmenbedingungen in besonderer Weise unter Druck;





## A) „Ort schafft Mitte“ - Anlass

- ▶ **veränderte Lebensstile** und **betriebliche Standortpräferenzen** haben Wachstum an Ortsrändern verlagert,
- ▶ **Rückgang der Nutzungsdichte; Brachen, leerstehende** oder dem Verfall preisgegebene **Gebäude** zeugen von den Tendenzen;
- ▶ Verlust gewachsener Zentren und Ortsmitten **gefährdet Ankerpunkte** des ländlichen Lebens;
- ▶ vielfältige Chancen die Zentren mit neuem Leben zu füllen, Trend „Zurück in die Mitte“ aufzugreifen;





## A) „Ort schafft Mitte“ - Ziele

- ▶ **Attraktive Immobilienangebote** in Stadt- und Ortszentren, z.B. durch **Neuordnung von Grundstücken**,
- ▶ **Gebäudeleerständen** entgegen wirken zum Beispiel durch **energetische Gebäudesanierungen** und vorhandene Leerstände beseitigen,
- ▶ **Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessern**,
- ▶ **Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren.**



Kultur- und Konzerthaus Blaibach © Edward Beierle



Marktplatz Röttingen © Stadt Röttingen





## A) „Ort schafft Mitte“ - Erfolge

- ▶ **Abschlussbericht** dokumentiert zahlreiche modellhafte Impulsprojekte;
- ▶ Erkenntnisse für die **Weiterentwicklung** der Städtebauförderung mit Fokus Ortsmittenentwicklung;
- ▶ Erprobung neuer, **beispielgebender Ansätze der Ortsmittenstärkung**, testweiser Einsatz neuer Förderinstrumente (z.B. Neuordnungskonzepte, komm. Entwicklungsfonds, Geschäftsflächenprogramme, öffentlich-private Kooperationen,...);



Ort  
schafft  
Mitte  
.de



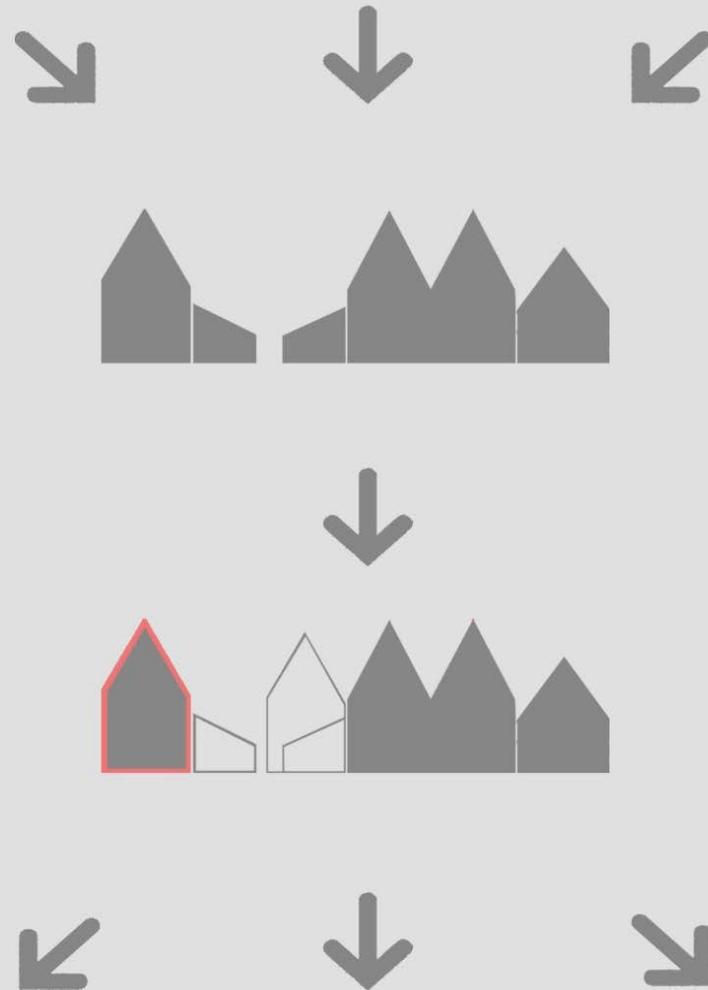
## B) Kommunaler Entwicklungsfonds





## B) Komm. Entwicklungsfonds - Definition

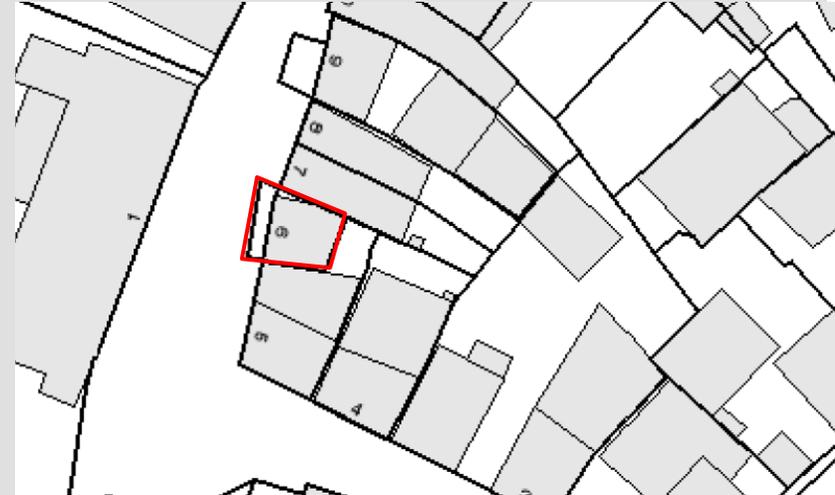
- ▶ bestimmter **Grundstock an Fördermitteln**, mit denen die Kommunen **Grundstücke (Verkehrswert) erwerben** können;
- ▶ Fokus auf punktuelle wesentliche Interventionen im Stadtgebiet;
- ▶ nach **Überplanung, Grundstücksneuordnung, Grundsicherung** oder (Voll-)Modernisierung sollen die Grundstücke zum Verkehrswert wieder privatisiert werden;
- ▶ die **Einnahmen daraus fließen wieder dem Grundstockfonds** zu und können von der Kommune wieder für neue Erwerbe eingesetzt werden;





## B) Komm. Entwicklungsfonds Neuerungen

- ▶ **Vorbereitender Grunderwerb** zur Initiierung privater Investitionen;
- ▶ **Steuerung des Eigentumsübergang hin zu investitionsbereiten Eigentümern;**  
Abgrenzung: Bestandsverbesser, Bestandshalter, Nicht-Mobilsierbare, Exit-Strategen
- ▶ integrierte Entwicklung und Neuordnung – **Betrachtung der Grundstücke im räumlichen Zusammenhang;**
- ▶ verstärkte **Eigenverantwortung** der Gemeinden bei Fondsverwaltung;



Amtliche Karte, Grundstücksgrenzen ,Beispiel



Typischer Leerstand





## B) Komm. Entwicklungsfonds Möglichkeiten und Grenzen

- ▶ Belange der **Baukultur** zu beachten
- ▶ Abnahme der innerörtlichen Dichte - **Bodenordnung** als Schlüssel für zeitgemäße Wohn-und Arbeitsverhältnisse;
- ▶ zeitweise Bindung von kommunalen Mitteln für Grunderwerb und Grundstücksaufbereitung - **räumliche Begrenzung**;
- ▶ zügige Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und der zügige Wiederverkauf der Immobilien - **Gebäudekaufoptionen**;



Analyse Neuordnungskonzept Röttingen

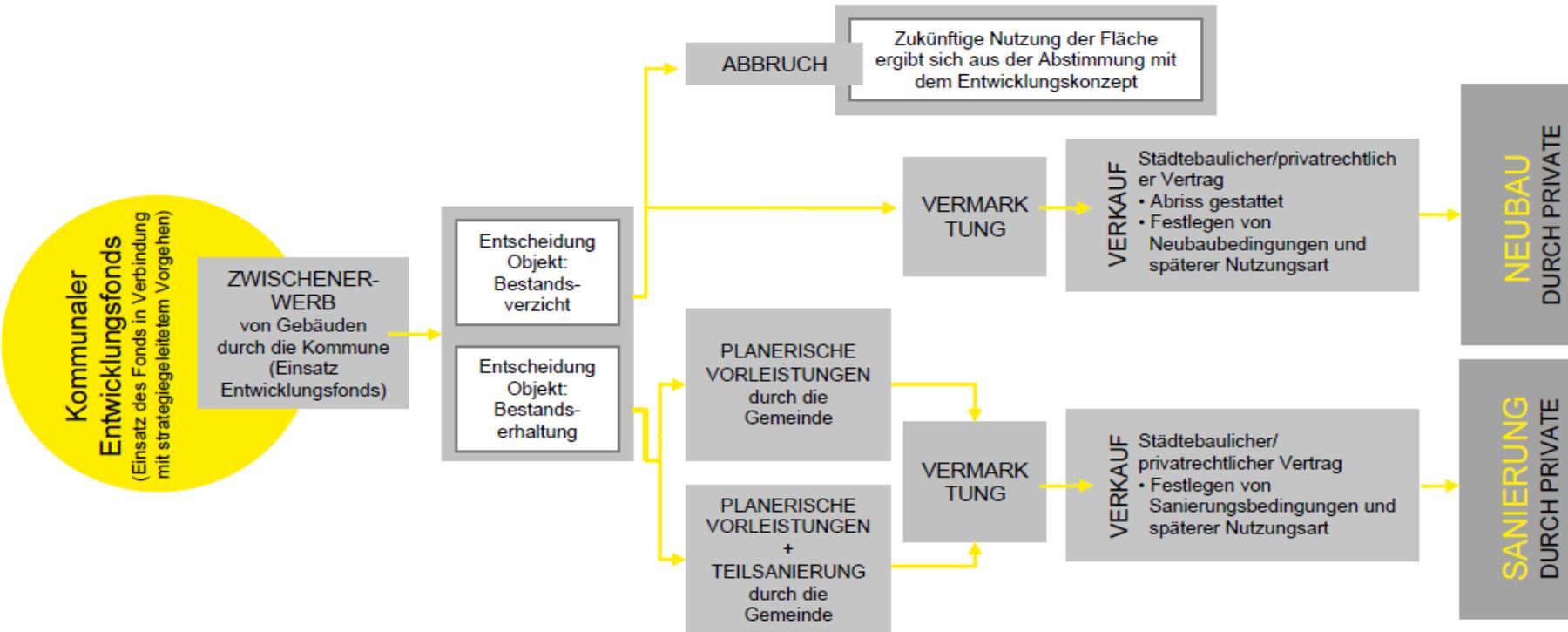


typische Leerstände in Ortsmitten





## B) Komm. Entwicklungsfonds Schemazeichnung

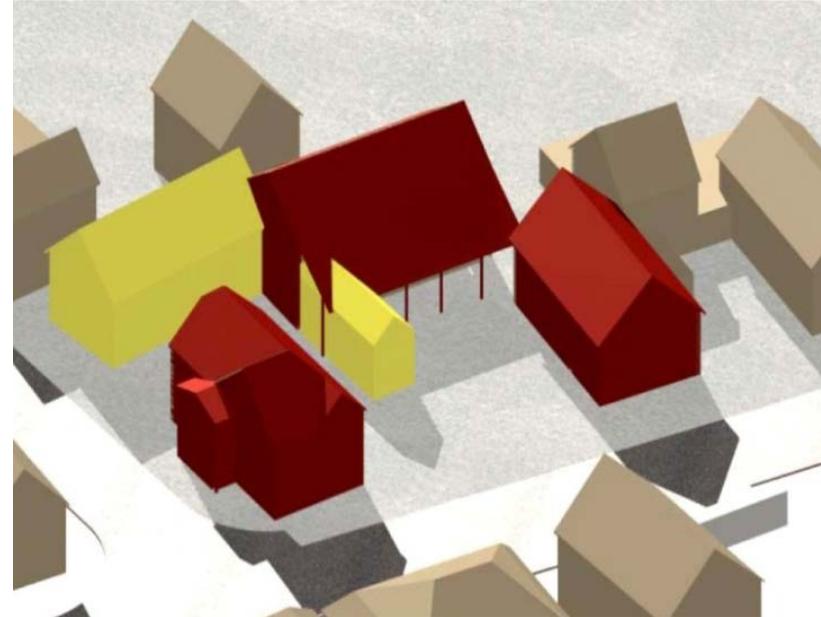




## C) Beispiel Mitwitz - Neue Ortsmitte

Umnutzung einer leer gefallene ortsbildprägende Hofstelle zur neuen Mitte

- Allgemeinarztpraxis mit Logopädie
- Gastronomie mit Wohnnutzung
- Antiquariat
- öffentlicher Platz und Treffpunkt



Ort  
schafft  
Mitte  
.de





## C) Beispiel Mitwitz - Neue Ortsmitte

- Zwischenerwerb der Hofstelle mit Hilfe eines kommunalen Flächenentwicklungsfonds;
- Neuordnung der Grundstücksgrenzen und Abbruch Nebenanlagen;
- Planerische Aufbereitung – Brandschutz und Immissionsschutz als wesentliche Herausforderungen;
- Wiederveräußerung nach Entwicklung durch Bestellung eines Erbbaurechts;





Ort  
schafft  
Mitte  
.de



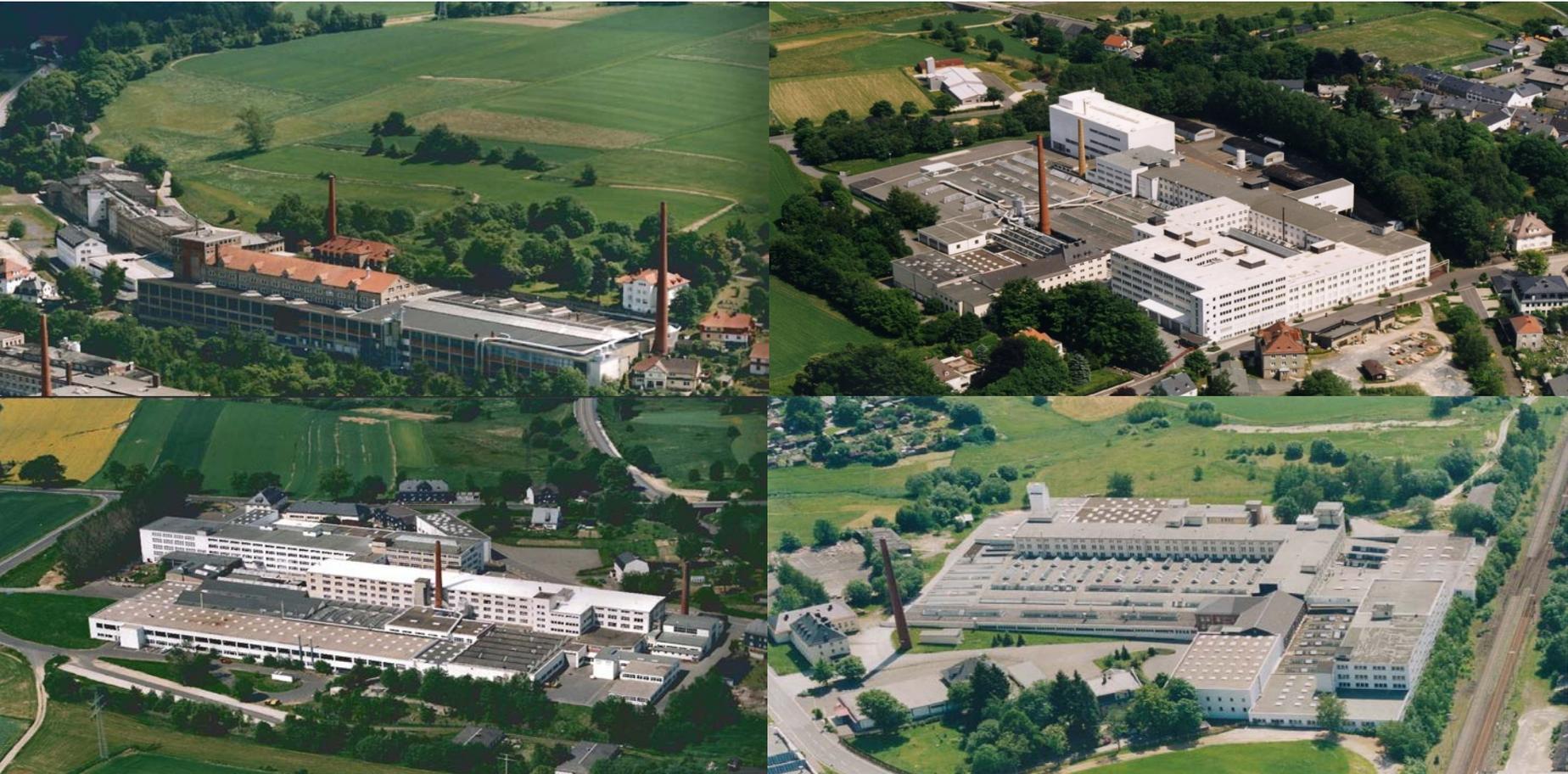


Ort  
schafft  
Mitte  
.de





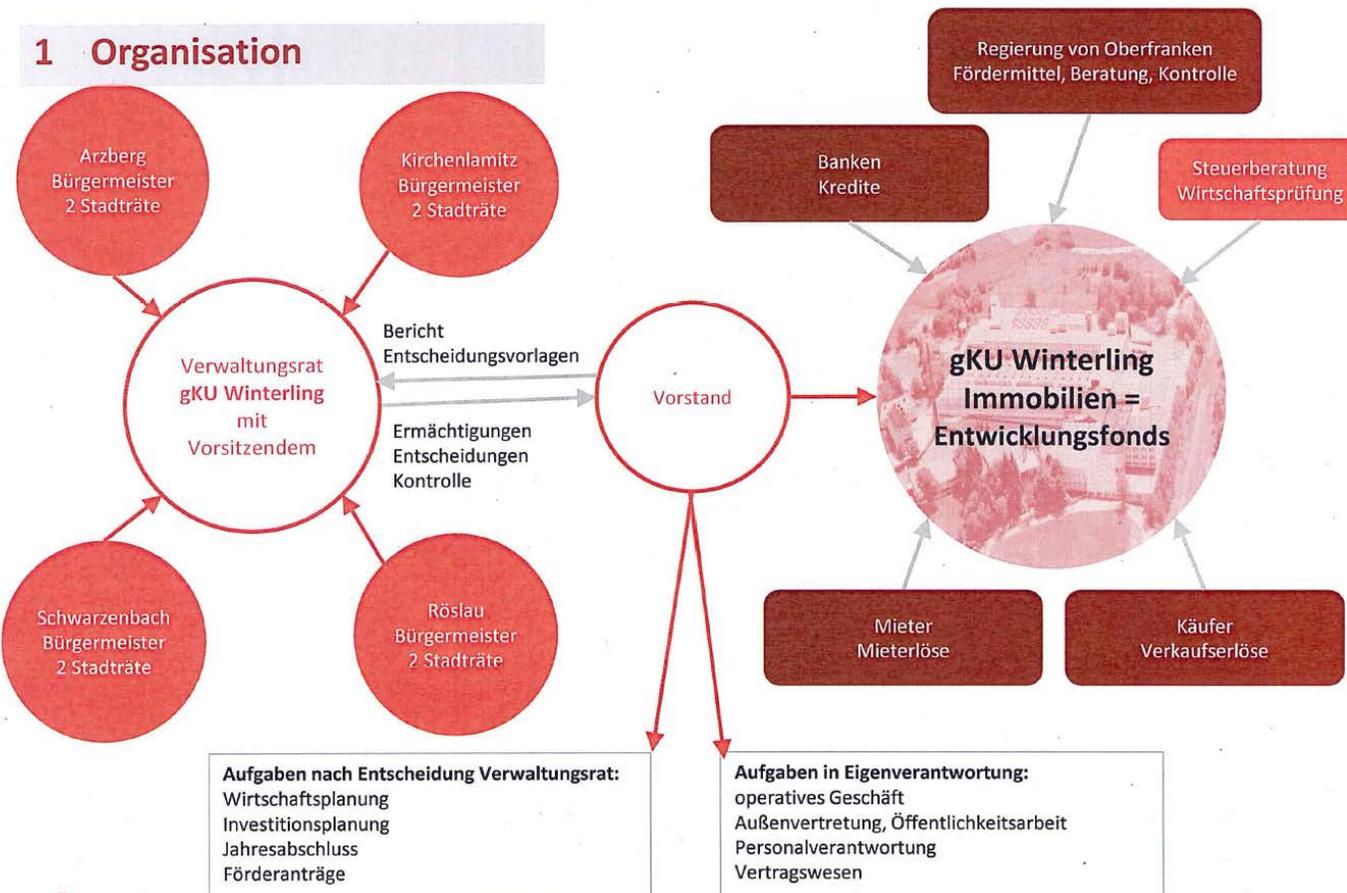
## C) Beispiel gKU Winterling Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau, Schwarzenbach a.d. Saale





## C) Beispiel gKU Winterling Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau, Schwarzenbach a.d. Saale

### 1 Organisation



- Machbarkeitsstudien, Masterpläne, Planungskonzepte, Projektsteuerung
- Grunderwerbe und Grundstücksverkäufe
- Abbrucharbeiten
- Bodenordnung
- Modernisierung von Gebäuden
- Ansiedlung von Betrieben und Vermietung

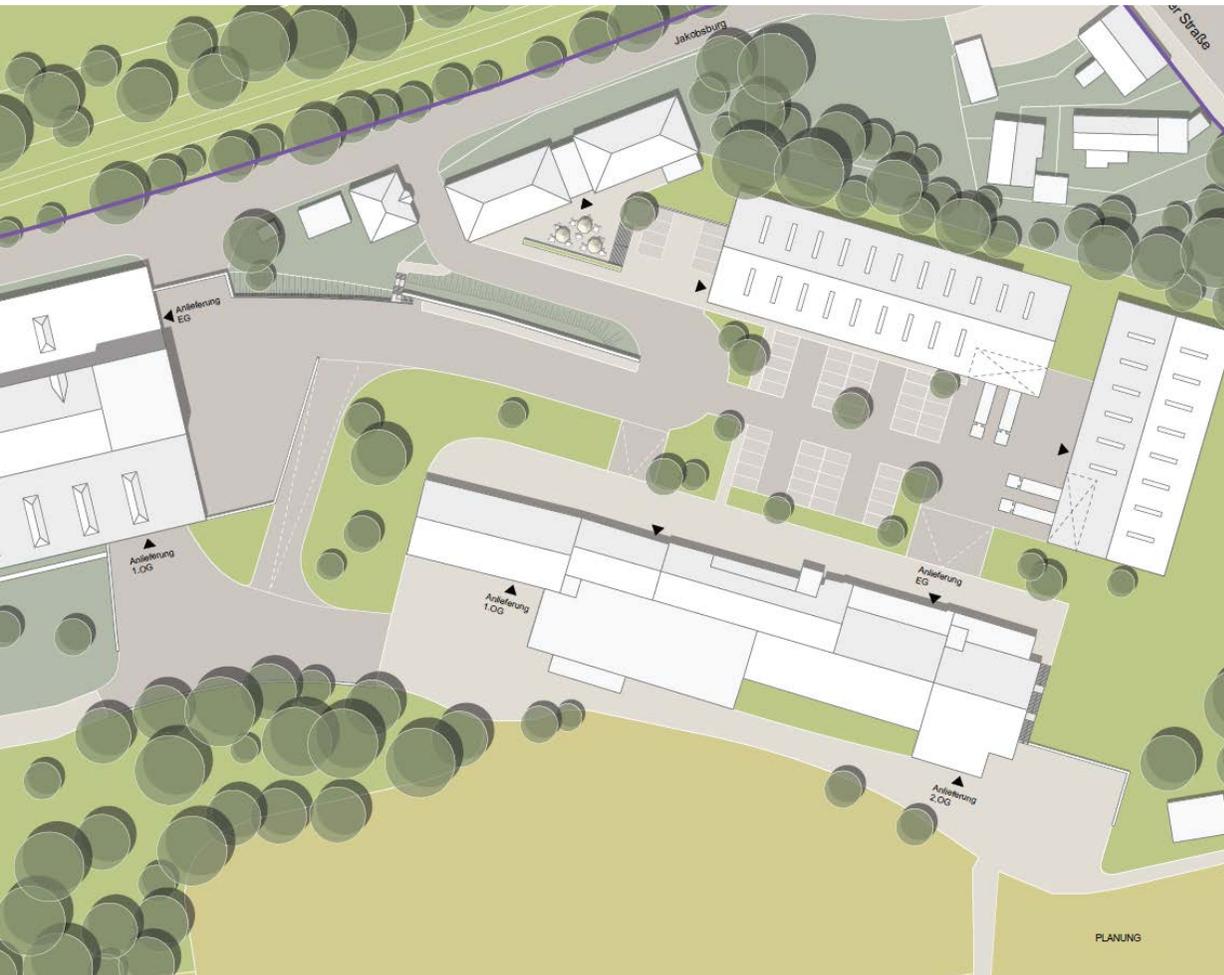


## C) Beispiel gKU Winterling





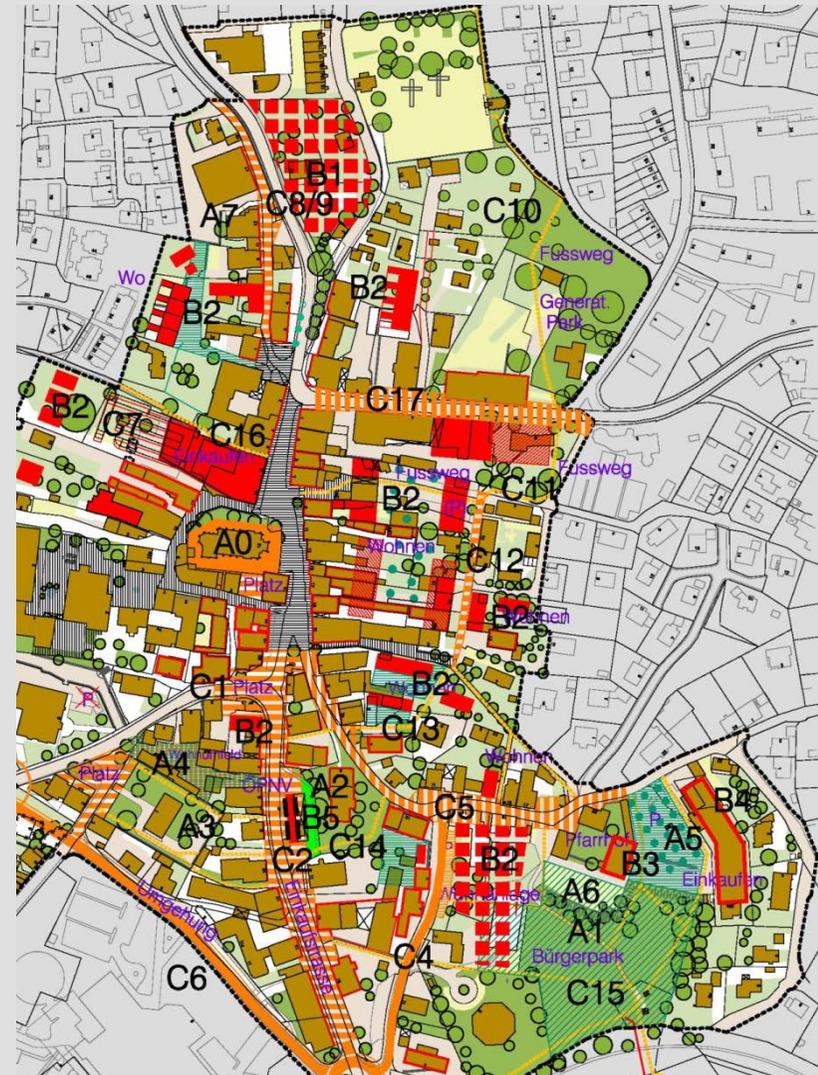
## C) Beispiel gKU Winterling





## D) kommunalen Entwicklungsfonds Ausblick

- ▶ **Einführung in das Förderinstrumentarium zur Unterstützung von Städten und Gemeinden mit strukturellen Problemen, vor allem im ländlichen Raum;**
- ▶ **Vorbereitender Grunderwerb in Verbindung mit **städtebaulichen Neuordnungskonzepten**;**
- ▶ **ganzheitliche Betrachtung** bietet Chancen
- ▶ **eigenverantwortliches Handeln** spornt an
- ▶ **Schaffung von Chancen für **privates Engagement****







## D) kommunalen Entwicklungsfonds - Ausblick



Ort  
schafft  
Mitte  
.de



# Fördermaßnahme »Kommunen innovativ« Verfügungsfonds in der Sozialen Stadt und darüber hinaus

Wolf-Christian Strauss  
Deutsches Institut für Urbanistik

**Kommunen innovativ**

# **Verfügungsfonds in der Sozialen Stadt und darüber hinaus**

**Wolf-Christian Strauss, Difu**

Workshop „Finanzierung und Geschäftsmodell – Fonds als Instrumente der Stadtentwicklung“, 29. Mai 2017 Nienburg/Weser

# Kurze Historie ...

- 1980er & 1990er Jahre: Sanierungsbeiräte, Mieterbeiräte (insb. Neue Länder)
  - 1990er Jahre: EU-Förderprogramme „URBAN I“ und „URBAN II“ → „Technische Hilfen“
  - 1999 (Bundesebene): Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“
  - 2008: Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
  - 2010: Erweiterung auf alle Programme der Städtebauförderung
  - 2012: Betonung Kooperation zwischen lokalen Unternehmen sowie Stiftungen mit und in Quartieren der Soziale Stadt (erweiterter Programmtitel)
- Begriffsvielfalt: Verfügungsfonds, Stadtteilbudgets, Quartiersfonds, Bürgerfonds ...

# Was sind Verfügungsfonds?

- „Verfügungsfonds sind aus der Städtebauförderung (teil)finanzierte Budgets, die in einem Fördergebiet bereitgestellt werden, um die Akteure (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Vereine etc.) in den Gebieten zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen anzuregen.“ [BMVBS (2012): Verfügungsfonds in der Städtebauförderung, Berlin: 7]

# Rahmenbedingungen / Merkmale

- jede Kommune mit einem Programmgebiet der Städtebauförderung kann für dieses einen Verfügungsfonds einrichten (Bindung an die Gebietskulisse)
- Grundlage/Voraussetzung für Förderung (*laut VV*): abgestimmtes Integriertes Handlungskonzept für das Programmgebiet
- Implementierung/Einrichtung eines lokalen Entscheidungsgremiums (inkl. Vertreter/innen der Bewohnerschaft) für die Mittelvergabe
- eher geringer kommunaler Steuerungsaufwand bei Mittelvergabe, Projektauswahl und Projektbegleitung
- breites Spektrum: Volumen Fonds, Finanzierungsquellen, förderfähige Maßnahmen, Regeln, Zusammensetzung Entscheidungsgremien
- Maßnahmen: investiv, investitionsvorbereitend oder -begleitend, nicht-investiv

# Rechtliche Grundlage

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016: Artikel 9, Verfügungsfonds

- „(1) Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen Fonds einrichten, über die Verwendung dessen Mittel entscheidet ein lokales Gremium (Verfügungsfonds). Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden, mindestens zu 50 v. H. aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Fonds im Programm Soziale Stadt und in besonderen Ausnahme- bzw. Einzelfällen können auch bis zu 100 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden finanziert werden.
- (2) Die Mittel der Städtebauförderung werden für **Investitionen** und **investitionsvorbereitende** bzw. **investitionsbegleitende** Maßnahmen verwendet, im Programm Soziale Stadt zusätzlich gemäß § 171e BauGB.

# Grundlage in den Bundesländern

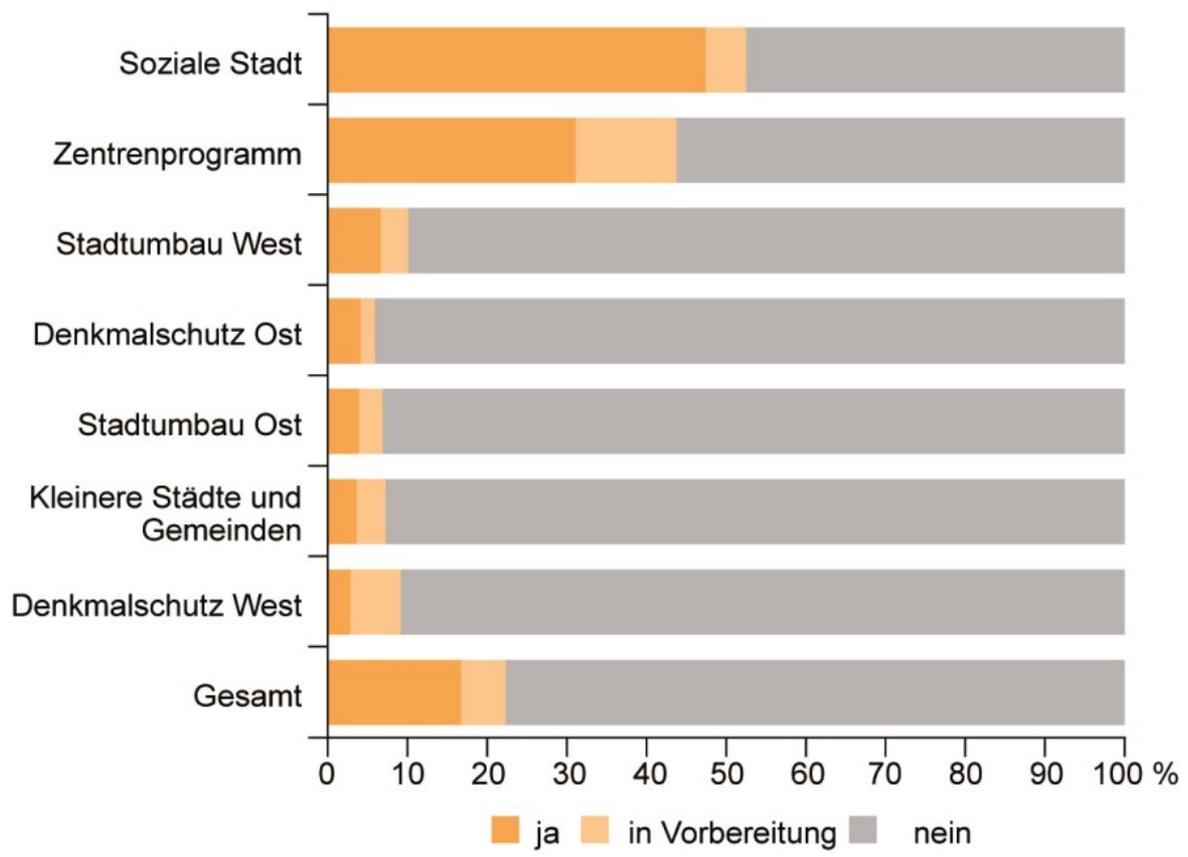
- Einsatz von Verfügungsfonds mittlerweile in allen Bundesländern möglich (Vorreiter waren insbesondere Bayern, Hessen, NRW – seit 2015 Einsatz auch in Baden-Württemberg und Niedersachsen implementiert)
- aber: Länderunterschiede bei Definition, Ausgestaltung, Rahmenbedingungen, Verbreitung und aktiver Unterstützung des Modells – Details abhängig von der „Haltung“ des Bundeslandes
- Fördergrundlagen
  - ▲ VV und Städtebauförderrichtlinien der Länder
  - ▲ eigene Verwaltungsvorschrift (z.B. VwV-NIS Baden-Württemberg „Programm für nichtinvestive Städtebauförderung“)
  - ▲ Arbeitshilfen und Anwendungshinweise (z.B. Bayern, NRW, Sachsen)

# Ziele des Instruments

- Unterschiedliche übergeordnete (Kern-)Zielstellung:
  - ▲ Soziale Stadt: Aktivierung und Partizipation
  - ▲ andere Programme StBauF: Stärkung privaten Engagements/öffentlich-privater Partnerschaften
- Aktivierung und Partizipation
- Anreiz zur öffentlich-privaten Kooperation in Programmgebieten
- Lokale Verwaltung des Budgets zur eigenverantwortlichen Umsetzung von meist kleineren Maßnahmen im Quartier → Selbst-/Eigenverantwortung, „Ownership“, Akzeptanzsteigerung
- Stärkung der Selbstorganisation (in Quartiersbevölkerung und bei Partnern/Institutionen)
- Motivation zu eigenverantwortlichem Handeln und quartiersbezogenen Aktivitäten
- Vernetzung Akteure
- → Nicht zu unterschätzen: direkte Wahrnehmung vor Ort im Quartier („es tut sich was“, „wir haben etwas davon“)

# Verbreitung Verfügungsfonds in den Programmen der Städtebauförderung

Anteil Maßnahmen mit Verfügungsfonds 2013



Datengrundlage 2013

[BBSR (2016): Monitoring der Städtebauförderung im BBSR, BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2016, Bonn: 10]

Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR

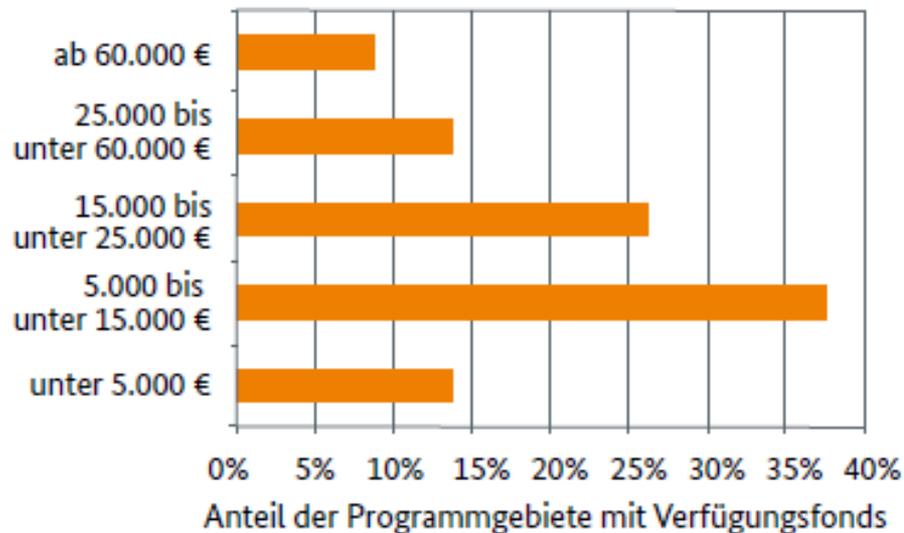
© BBSR Bonn 2016



# Keine Spezialität der Städtebauförderung ...

- Auch andere Politikfelder und Ressorts bedienen sich ähnlicher Instrumente
  - ▲ Jugendfonds
  - ▲ Verfügungsfonds zur stadtteilbezogenen Gesundheitsförderung
  - ▲ StadtteilAktivKassen in Niedersachsen
  - ▲ FEIN – Sachmittel für Freiwilliges Engagement in Nachbarschaften (Berlin)
  - ▲ Verfügungsfonds bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft
  - ▲ Ab in die Mitte (NRW)
  - ▲ Quartiersinitiative – Modellförderung Niedersachsen

# Volumen Verfügungsfonds



N=80

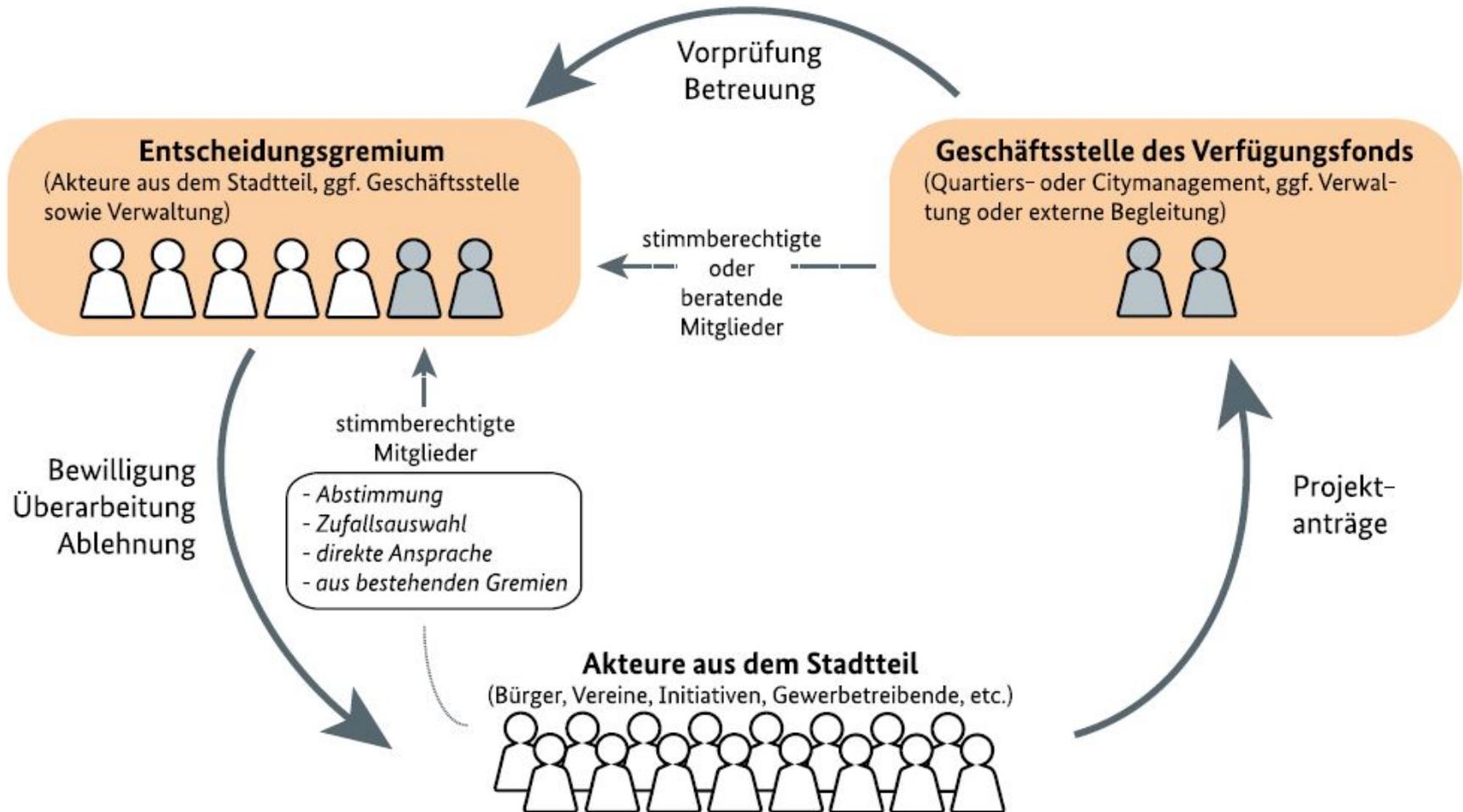
Quelle: eigene Erhebung

(März/April 2011)

[BMVBS (2012): Verfügungsfonds in der Städtebauförderung, Berlin: 76]

- Finanzierung Fonds:
  - ▲ Soziale Stadt: 100 Prozent aus Fördermitteln StBauF
  - ▲ andere Programme: maximal 50 Prozent aus Fördermitteln StBauF [in Ausnahmen bis 100 Prozent möglich] – mindestens 50 Prozent Mittel Dritter (lokale Wirtschaft/Gewerbetreibende, Wohnungsunternehmen, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Stiftungen, Institutionen und Wohlfahrtsverbände, Private, Eigenleistungen der Antragsteller, zusätzliche Mittel der Kommune)
- Ausstattung im Durchschnitt 5.000 bis 25.000 Euro jährlich
- Maßnahmen: meist einige Hundert bis 3.000 Euro; bis 5.000 Euro gängig; größer selten
- Besonderheit: Quartierfonds Berlin

# Organisation / Abwicklung von Verfügungsfonds



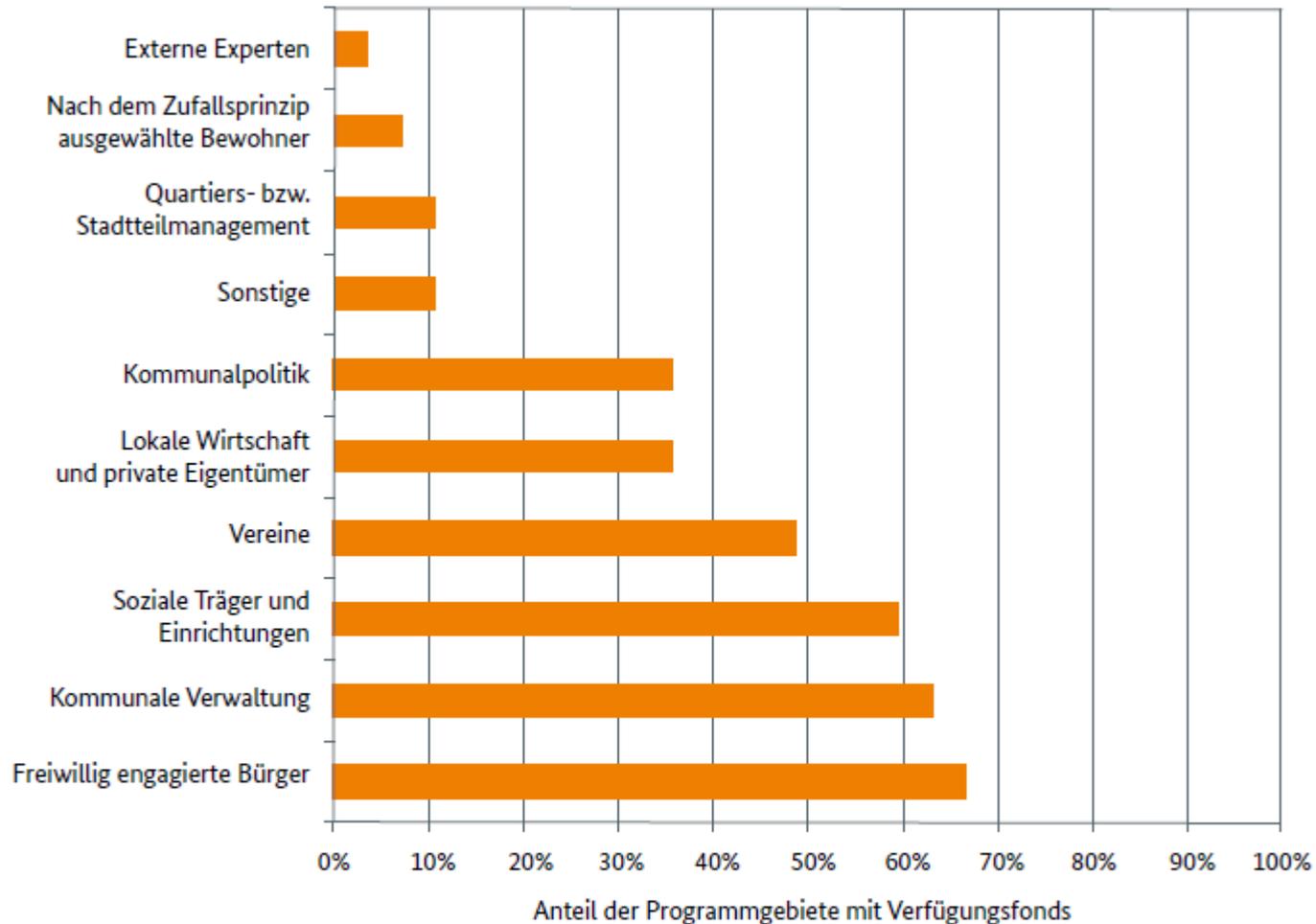
Quelle: Quaestio/Urbanizers

[BMVBS (2012): Verfügungsfonds in der Städtebauförderung, Berlin: 11]

# Organisation ...

- Gremienmitglieder
  - ▲ ehrenamtlich
  - ▲ Vertreter/innen von Institutionen aus dem Stadtteil (Kirchen, Schulen etc.), Vereinen, Interessenverbänden (z.B. Gewerbevereinigungen), Stadtverwaltung, Quartiersmanagement, Einzelpersonen
- Antragsteller
  - ▲ sozial engagierte Einzelpersonen, Bewohnergruppen, Vereinen, Institutionen im Stadtteil ...
- Projekttypen
  - ▲ soziale, kulturelle, arbeitsmarktrelevante Themen, Wohnumfeldgestaltung, seltener: baulich-investiv

# Akteure im Gremium (über alle Programme)

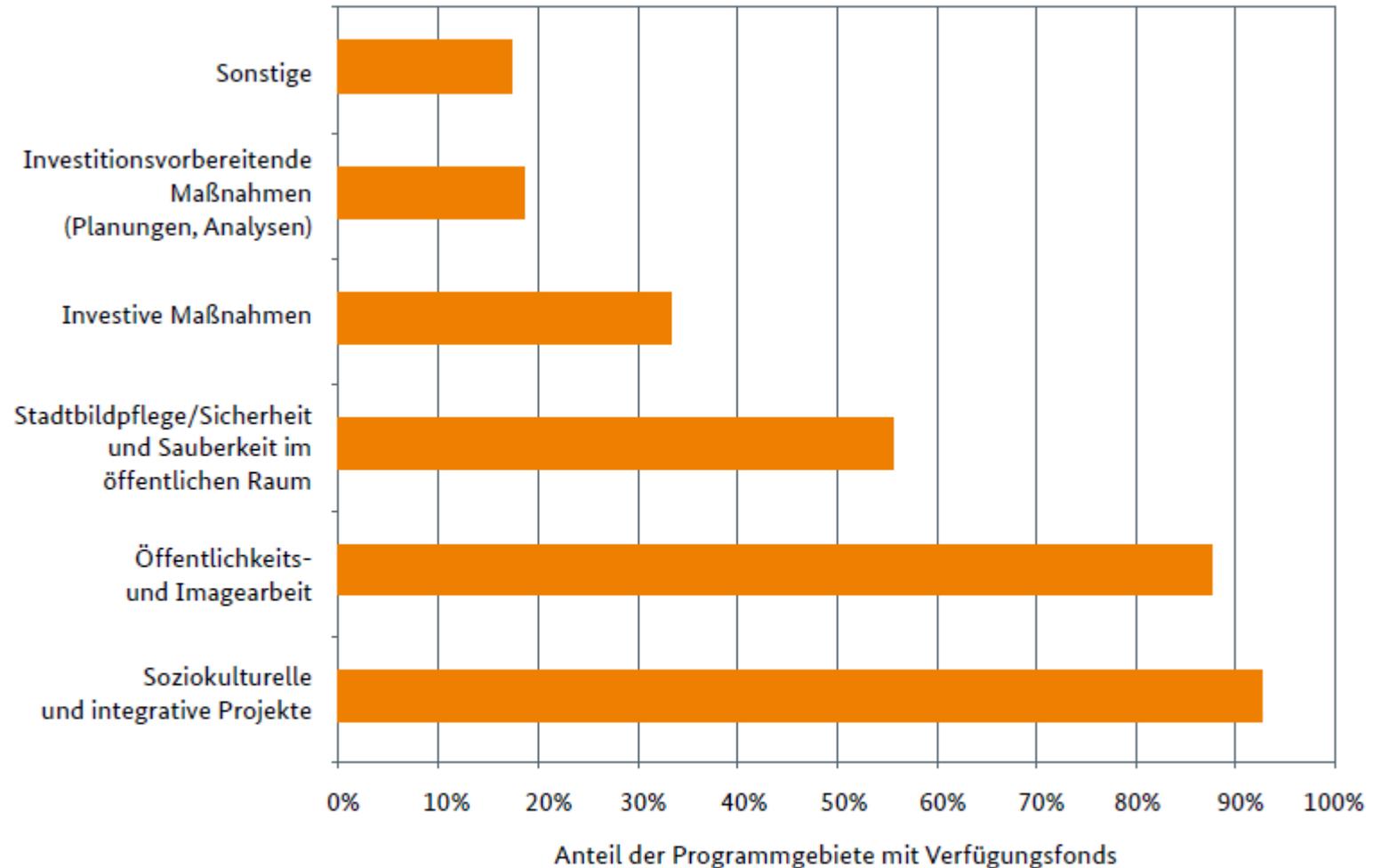


N=84, Mehrfachantworten möglich

Quelle: eigene Erhebung (März/April 2011)

[BMVBS (2012): Verfügungsfonds in der Städtebauförderung, Berlin: 78]

# Projektbereiche Fonds Soziale Stadt



N=81, Mehrfachantworten möglich

Quelle: eigene Erhebung (März/April 2011)

[BMVBS (2012): Verfügungsfonds in der Städtebauförderung, Berlin: 80]



# „gängige“ Kritik / Herausforderungen

- außerhalb SoS: Akquisition privater Mittel für Kofinanzierung Fonds
- lange Vorlaufphase (2-3 Jahre)
- Festlegung und Besetzung des Entscheidungsgremiums
- Förderfähigkeit von Maßnahmen
- fehlende Sichtbarkeit nicht-investiver Maßnahmen
- Verstetigung Verfügungsfonds über Sonderförderung hinaus
  
- Stehen Aufwand und Ertrag in einem sinnvollen Verhältnis? Lohnt sich das überhaupt? Ja
- Trägt das Instrument überhaupt zur Aktivierung bei und „erleichtert“ es zivilgesellschaftliches Engagement? Ja, definitiv. Erreichbarkeit auch von Bewohnergruppen, die sonst nur schwer aktiviert werden können (z.B. Migranten)
- Und: Verfügungsfonds sind ein wichtiges (wenn nicht das wichtigste) Verstetigungsinstrument

## Quellen und ein paar Literaturhinweise

- BBSR (2016): Monitoring der Städtebauförderung im BBSR. Sozialstruktur der Fördergebiete und partizipative Elemente. BBSR-Analysen KOMPAKT 06/2016. Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): Verfügungsfonds in der Städtebauförderung. Berlin.
- Netzwerk Innenstadt NRW (2013): Arbeitshilfe Verfügungsfonds – Hilfestellungen, Fördergrundlagen und Praxisbeispiele aus Nordrhein-Westfalen. Münster. [http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user\\_upload/Service/Veroeffentlichungen/Arbeitshilfen/Arbeitshilfe\\_Verf%C3%BCgungsfonds\\_2013.pdf](http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeffentlichungen/Arbeitshilfen/Arbeitshilfe_Verf%C3%BCgungsfonds_2013.pdf)

*Publikationen aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ [Speisung: max. 50% Förderung / mind. 50% Private/Dritte]:*

- Seite mit einigen weitere Links, z.B. zu Umsetzungsrichtlinien und Leitlinien der Länder :  
[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programm/Instrumente/Verfuegungsfonds/verfuegungsfonds\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programm/Instrumente/Verfuegungsfonds/verfuegungsfonds_node.html)
- Veranstaltungsdokumentation: Dokumentation der Transferwerkstatt "Instrumente des Zentrenprogramms - Erfahrungen aus der Praxis für die Praxis" (April 2015) mit Informationen und Anwendungsbeispielen zum Verfügungsfonds:  
[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Veranstaltungen/DokumentierteVeranstaltungen/2015\\_04\\_Doku\\_Transferwerkstatt\\_Haldensleben.html?nn=763682](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Veranstaltungen/DokumentierteVeranstaltungen/2015_04_Doku_Transferwerkstatt_Haldensleben.html?nn=763682)
- Veranstaltungsdokumentation: Dokumentation der Transferwerkstatt "Verfügungsfonds" (September 2013) mit vertiefenden Informationen zum Thema Verfügungsfonds sowie weiteren Anwendungsbeispielen:  
<http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Veranstaltungen/DokumentierteVeranstaltungen/TransferwerkstattAschaffenburg.html?nn=763682>
- Veranstaltungsdokumentation: Dokumentation der Transferwerkstatt "Kooperation in Stadt- und Ortsteilzentren" (November 2009) mit vertiefenden Informationen zum Thema Verfügungsfonds sowie weiteren Anwendungsbeispielen:  
<http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Veranstaltungen/DokumentierteVeranstaltungen/TransferwerkstattAktiveZentren.html?nn=763682>
- Veranstaltungsdokumentation: Dokumentation der Veranstaltung "Workshop kommunale Verfügungsfonds" (Dezember 2014) der HA Hessen Agentur im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit vertiefenden Informationen zum Thema Verfügungsfonds sowie weiteren Anwendungsbeispielen:  
<http://aktive.kernbereiche-hessen.de/veranstaltungen/anreizprogramme-und-verfuegungsfonds-2014>