



Bürgerfonds Träger- und Finanzmodell für historische Städte



Neue Lösungen für Städte und Regionen aus der 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. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) förderte das Projekt im Rahmen von „Kommunen innovativ“. Diese Fördermaßnahme unterstützt Kommunen, die im Verbund mit Wissenschaft nachhaltige Strategien für Ortsentwicklung, Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen erforschen und anwenden. Ihr Fokus: Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen.

Die Projektziele

In vielen historischen Städten unterstützen engagierte Bürgerinnen und Bürger die öffentliche Hand beim Erhalt der einzigartigen historischen Bausubstanz. Ihre Projekte zur Rettung stadtbildprägender Gebäude scheitern indes oft daran, ein stabiles Träger- und Finanzierungsmodell zu entwickeln. „Bürgerfonds“ hatte deshalb das Ziel, bürgerschaftliche Initiativen in ihrem Engagement zum Erhalt der Lebensqualität in Fachwerkstädten zu stärken und dafür ein neues Finanzierungsinstrument zu entwickeln.

In den vier Pilotstädten Bleicherode, Felsberg, Hann. Münden und Homberg (Efze) führte das Projektteam Zukunftswerkstätten für die historischen Stadtensembles durch und entwickelte gemeinsam mit lokalen Initiativen Lösungswege für Nutzung und Finanzierung.

Die Projektergebnisse

Zentrales Projektergebnis ist der neu aufgelegte Bürgerfonds der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte bei der Stiftung trias. Beide kooperieren als Trägerinnen dieses neuen Finanzierungsmodells in Form eines Sondervermögens. Das Institut der Deutschen Wirtschaft und die StadtLand GmbH unterstützten bei der Konzeptentwicklung bzw. berieten politikwissenschaftlich.

Der Fonds ermöglicht den Grunderwerb bzw. den Kauf von historischen Immobilien. Das Modell sieht vor, Grundstücke in ein Sondervermögen mit dem Titel „Bürgerfonds“ zu übernehmen. Bürgerinnen und Bürger erhalten ein Erbbaurecht und können damit Grundstück und Gebäude nach ihren Vorstellungen nutzen. Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und der Stiftung trias

entwickeln die lokalen Initiativen für ihre Orte Nutzungskonzepte, die dauerhafte Einnahmen durch die Immobilie und für das Sondervermögen ermöglichen. Sie sichern und sanieren die Gebäude oder organisieren Zwischennutzungen. Die Finanzierung der Sanierung erfolgt über Bankdarlehen und die zu erwartende Rendite. Der zu zahlende Erbbauzins wird langfristig für weitere Projekte und die gemeinnützigen Ziele der Projektgruppen zur Verfügung stehen.

Erprobt wurde und wird das Modell vom Projektteam mit der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG und dem Verein für Regionalentwicklung in Bleicheroode. Weitere Projektgruppen sind die Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg eG und die Bürger für Homberg e. V. Der Bürgerfonds wird auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung nach Abschluss der Forschungsphase fortgeführt und steht für alle interessierten Gruppen bereit. Dabei können die Teilnehmenden auf ein bundesweites Netzwerk zurückgreifen.

Die Projektmethodik

Die Beteiligten erprobten und realisierten den Bürgerfonds in Form von Reallaboren in den jeweiligen Pilotgemeinden. Die Engagierten hatten dabei sehr unterschiedliche Anforderungen an das Modell. Sie widmeten sich auch allen dafür notwendigen finanztechnischen und administrativen Schritten. Wesentliche Details – wie etwa eine Trennung von Gebäude und Grundstück zur Überlassung in Erbbaurecht – wurden in einem Leitfaden fixiert. Dieser dient künftig dem Regelbetrieb des Fonds.

Eine wirtschaftliche Herausforderung war für das „Bürgerfonds“-Team das geringe Erbbauzins- und Mietertragsniveau in sogenannten strukturschwachen Gebieten. Dieses konterkariert ihr Ziel eines revolvierenden Fonds. Deswegen entwerfen die Projektbeteiligten weitere Lösungen. So könnte aus ihrer Sicht der Fonds künftig mit komplementären Mitteln in Form von Beteiligungskapital ausgestattet werden, mit zinsvergünstigten Darlehen oder mit Zuschüssen, zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung, und lokalem Engagement besser in kommunale Politik und Verwaltung integriert werden?

Fördermaßnahme

Kommunen innovativ

Projekttitle

Bürgerfonds: Entwicklung eines bürgerschaftlich getragenen Entscheidungs- und Finanzierungsmodells für Innenentwicklung und Stadtumbau in schrumpfenden kleinen und mittleren Städten

Laufzeit

01.10.2016–30.03.2020

Förderkennzeichen

033L175B-C

Fördervolumen des Verbundes

534.300 Euro

Projektbeteiligte

Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte, Fulda; Stiftung trias, Hattingen

Internet

buergerfonds.org
fachwerk-arge.de
stiftung-trias.de
kommunen-innovativ.de
fona.de

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)
Referat Ressourcen, Kreislaufwirtschaft; Geoforschung
53170 Bonn

Stand

April 2020

Redaktion und Gestaltung

Wissenschaftliches Begleitvorhaben KomKomIn;
Projektträger Jülich (PtJ), Forschungszentrum Jülich GmbH

Bildnachweis

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG