

## Das Finanzierungsmodell Bürgerfonds

Initiativen engagieren sich für historische Fachwerkstädte und Ortszentren

34

SRL

SCHWERPUNKT · PLANERIN 6\_19

Wohnungsleerstand, Einbußen im Handel, Bevölkerungsverluste, nachlassende private Investitionen: Diese Prozesse prägen aktuell viele der kleinen und mittleren Städte im ländlichen Raum. Sie bedingen sich oftmals gegenseitig und verstärken so ihre Effekte auf die jeweilige städtische und demografische Entwicklung. Die Folge: Die Stadt- und Ortskerne verlieren an Vitalität und Attraktivität, weitere Einbußen führen zu einer Abwärtsspirale, deren Auswirkungen sich letztlich auf die gesamte Stadt und Region ausweiten können.

ment der Bürgerschaft in der Stadtentwicklung an, z. B. im Umgang mit (historischen) Bestandsgebäuden. Mit dem Bürgerfonds wird ein Träger- und Finanzierungsmodell entwickelt, welches bürgerschaftlich getragene Initiativen beim Erhalt, der Sanierung und Neunutzung historischer Bausubstanz unterstützt. Der Bürgerfonds knüpft dabei an eine lange Tradition in den Fachwerkstädten an: Im Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 entwickelte sich ein Umdenken innerhalb der Bürgerschaft. Bürgerinnen und Bürger setzten sich aktiver mit Stadtentwicklungsprozessen



Im Projekt werden Bürgerinnen und Bürger mit den Verantwortlichen aus Stadt, Politik und Wirtschaft zusammengebracht (Foto: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG)

Das „Kommunen innovativ“-Verbundvorhaben „Bürgerfonds – Entwicklung eines bürgerschaftlich getragenen Entscheidungs- und Finanzierungsmodells für Innenentwicklung und Stadtbau in schrumpfenden kleinen und mittleren Städten“ setzt an diesem Punkt an und entwickelt einen Ansatz zur Aktivierung der Bürgerschaft und Revitalisierung der Stadt- und Ortszentren.

### Das Modell „Bürgerfonds“

Kommunen und ihre Verwaltungen sind oftmals finanziell und personell nicht in der Lage, den strukturschwächenden Prozessen in ihren Städten ausreichend entgegenzuwirken. Umso mehr kommt es auf das ehrenamtliche Engage-

ment der Bürgerschaft in der Stadtentwicklung an, z. B. im Umgang mit (historischen) Bestandsgebäuden. Dieser Trend hält bis heute an und hat neue Dimensionen erreicht: Vereine und Genossenschaften gründen sich, Bürgerinnen und Bürger spenden ihre Zeit, Arbeitskraft und Geld und gestalten ihre Stadt selbst mit. Dennoch ist und bleibt der Bedarf an Maßnahmen zum Umgang mit stadtbildprägender Bausubstanz hoch, denn es stehen immer noch zahlreiche Gebäude leer. Stadt- und Ortskerne leiden unter dem Gebäudeverfall, der sich negativ auf die Attraktivität der kleinen und mittleren Städte auswirkt.

Der Bürgerfonds bietet Bürgerinitiativen ein neues Finanzierungs- und Beratungsinstrument. Bundesweit akquirier-

te Mittel sollen im Bürgerfonds zusammengeführt und den Bürgerinitiativen wiederum zur Verfügung gestellt werden. Damit soll die Mitsprache und Beteiligung der Bürgerschaft in der Stadtentwicklung unterstützt werden: Sie soll mit der Wiederbelebung historisch wertvoller, aber durch Leerstand geprägter Immobilien aktiv einen Beitrag zur Reaktivierung des Stadt- oder Ortsbildes beitragen. Darüber hinaus sollen sich durch die steigende Attraktivität sowohl Einwohnerinnen und Einwohner als auch Gäste stärker mit ihren Städten und Dörfern identifizieren können und eine Bereitschaft entwickeln, selbst aktiv zu werden.

Zentraler Baustein des Bürgerfonds ist ein 2018 neu gegründetes Sondervermögen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) e. V. bei der Stiftung trias. Mit diesem kann der Grunderwerb bzw. der Kauf von (historischen) Immobilien gewährleistet werden. Das erworbene Grundstück wird anschließend in das Sondervermögen „Bürgerfonds“ übernommen. Die Stiftung trias hat das Sonderver-

mögen bildet das finanzielle Gerüst des Bürgerfonds: Das Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, geht in den Besitz der Stiftung über, die Bürgerinitiative erhält gegen Zahlung der Erbbaupacht das Recht zur Gestaltung und Veränderung des darauf stehenden Gebäudes. Zudem können die Bürgerinitiativen das Erbbaurecht als Sicherheit gegenüber Kreditgebern nutzen, um erforderliche zusätzliche Bank- und Privatdarlehen und Fördermittel für die Gebäudesanierung zu erschließen. Zudem verfügen die Bürgerfonds-Partner über ein umfangreiches Wissen zur Nutzung von Förderprogrammen und enge Kontakte zu Finanzierungsinstituten, die mit der schwierigen Thematik der Fachwerkgebäude vertraut sind. Darüber können Bürgerinitiativen zielgerichtet bei der Finanzierung der Revitalisierungsprojekte beraten werden. Der Bürgerfonds vermittelt dabei gewissermaßen „Hilfe durch Selbsthilfe“.

Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. und der Stiftung trias entwickeln die



Das Modell des Hessischen Hofes in Treffurt, ein Beitrag im Projekt (Foto: Prof. Manfred Gerner, ADF e. V.)



Die Fachwerkbauweise ist ein wichtiges Kapital in kleinen und mittleren Städten in Deutschland (Foto: Laura Plugge, ADF e. V.)

mögen für einen bestimmten Zweck, den Denkmalschutz, auf der Grundlage einer getroffenen Vereinbarung aufgebaut. Die Erträge aus diesem Vermögen fließen nicht in die allgemeine Vermögensanlage der Stiftung. Die Verwendung wird – im Sinne der Satzungsziele – durch die Träger des Sondervermögens, die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte, bestimmt. Nach Abzug der Verwaltungskosten des Sondervermögens können die Erträge nach den Vorstellungen der Arbeitsgemeinschaft verwendet werden.

Die Bürgerinitiativen erhalten ein Erbbaurecht von der Stiftung trias und somit die Freiheit, Grundstück und Gebäude nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Bürgerinitiative und der Stiftung trias

Bürgerinitiativen daran anschließend Nutzungskonzepte, die dauerhafte Einnahmen durch die Immobilie und für das Sondervermögen ermöglichen. Ebenso kommen die Mittel aus der Erbbaupacht dem Bürgerfonds zugute. Langfristig ist das Ziel, mithilfe von weiteren Projekten eine revolvierende Fondsstruktur aufzubauen, um dauerhaft bürgerschaftliche Sanierungstätigkeiten unterstützen zu können.

Zusammengefasst stellt der Bürgerfonds ein Finanzierungsmodell in Verbindung mit fachlicher Beratung für Bürgerinitiativen dar. Er hat das Ziel, bürgerschaftlichen Initiativen das Risiko beim Eigenerwerb von Immobilien zu minimieren und die Initiativen mit Beratung zu Nutzungs- und Finanzierungskonzepten zu unterstützen. Der Bürger-

fonds als deutschlandweit aktives Finanzierungsinstrument bietet insbesondere die Möglichkeit, bundesländerübergreifend Wohnprojekte und Sanierungsvorhaben zu unterstützen und zu begleiten. Dabei wird neben dem Aufbau des Finanzierungsinstruments das Ziel verfolgt, ein Netzwerk zu initiieren, in dem sich die Bürgerinitiativen untereinander austauschen können.

Mit der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG (Hann. Münden, Niedersachsen) 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 historischen Fachwerkbauwerke in der Altstadt. Im Gegensatz zum bundesweiten Modell soll der lokale Fonds nur der Bürgergenossenschaft in Hann. Münden zur Verfügung stehen. Die Mittel aus dem Fonds werden lokal vergeben, gleichzeitig werden Mittel und Spenden zu großen Teilen lokal akquiriert. Das lokale Fondsmodell fußt auf sehr erfolgreichen vergangenen Projekten sowie der erhöhten Bereitschaft in Hann. Münden, für lokale Projekte zu spenden.

### **Bürgerfonds auf den Weg bringen**

Das Verbundvorhaben „Bürgerfonds“ wurde in Zusammenarbeit mit sechs Bürgerinitiativen aus vier Bundesländern unter realen Bedingungen entwickelt. Erprobt wurde das Modell schließlich mit der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG und dem Verein für Regionalentwicklung e. V. in Bleicherode.

Jede der sechs Bürgerinitiativen war durch verschiedene Ausgangslagen hinsichtlich ihrer Organisation (Verein, Genossenschaft etc.) sowie der Kenntnisse und Vorerfahrungen aus der Projektentwicklung, der finanziellen Ausstattung und möglicher Eigenleistungen am Bau gekennzeichnet. Diese Aspekte mussten im Vorfeld geklärt und mit den langfristigen Zielen der Bürgerinitiative in Einklang gebracht werden, um so eine gemeinsame Basis für einen erfolgreichen Projektverlauf herstellen zu können. Die Voraussetzungen für das Engagement der Bürgerinitiativen waren ebenso individuell wie die Zusammensetzung dieser Gruppen. Nach Klärung der Ausgangslage galt es, ein geeignetes Gebäude für das Engagement der Bürgerinitiativen zu finden. Die Auswahlkriterien für das Gebäude waren unter anderem die Größe und der Umfang der Sanierungsmaßnahmen, Grundstücks- und Wohnungsgrößen und die Eignung der Räumlichkeiten für die geplante zukünftige Nutzung.

Im Anschluss entwickelten die Bürgerinitiativen gemeinsam mit der Stiftung trias das Finanzkonzept, das die individuellen Wünsche und Vorstellungen der Bürgerinitiativen berücksichtigt und die Kosten für die Sanierung dem Eigenkapital, den möglichen finanziellen Fördermöglichkeiten und den potenziellen langfristigen Einnahmen gegenüberstellt. Zudem wurden mögliche Finanzierungshilfen ermittelt und einberechnet. Einsparungen konnten durch Eigenleistungen einzelner Mitglieder erreicht werden: Bestenfalls zählten Handwerker oder Architekten zu den Mitgliedern der Initiativen, sodass Teile der Projektarbeit in Eigenarbeit erfüllt werden konnten. Die Bürgerinitiativen

schlossen außerdem einen Kooperationsvertrag mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. Der Kooperationsvertrag diente als rechtliche Grundlage zur Zusammenarbeit und schaffte die Basis für den Aufbau eines Bürgerfonds-Entscheidungsgremiums, das langfristig über die Verteilung der Mittel verfügt. Zum Gremium zählen Vertreterinnen und Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und der Stiftung trias sowie aus den Bürgerinitiativen. Insgesamt stellt diese Beschreibung den idealtypischen Weg im Projekt vor, die tatsächliche Umsetzung der einzelnen Vorhaben gestaltete sich je nach Struktur und Voraussetzungen individuell.

In den Modellprojekten wurde auf bestehende Bürgerinitiativen in den Mitgliedsstädten der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. zurückgegriffen. Viele Bürgerinitiativen waren aufgrund ihrer vergangenen Projekte und Erfolge in ihrer Stadt und in den Netzwerken der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und der Stiftung trias bereits bekannt. In allen Fällen hatten die Bürgerinitiativen bereits potenzielle Gebäude für die Sanierung und Revitalisierung im Blick. Die Motivation der Initiativen war zumeist der Erhalt eines historisch wertvollen Gebäudes und die Reaktivierung von Leerständen in den Stadtkernen. Unterschiede gab es bei den Besitzverhältnissen der Gebäude: Manche waren bereits erworben, andere befanden sich im Besitz der Stadt oder noch in Privateigentum. Je nach Besitzverhältnis konnte direkt oder erst nach Klärung der Kaufoptionen mit dem Projekt begonnen werden.

### **Erfolgsfaktoren und Stolpersteine**

Die Ergebnisse nach den drei Jahren Projektlaufzeit zeigen, dass der Trend zur bürgerlichen Partizipation in Stadtentwicklungsfragen weiterhin anhält: Zahlreiche Anfragen und Interessensbekundungen bezüglich des Bürgerfonds, der Funktionsweise und den Möglichkeiten der Projektentwicklungen begegneten den Projektpartnern. Zudem sind neue Initiativen und Projekte im Netzwerk der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und der Stiftung trias entstanden, die zwar nicht Teil des Bürgerfonds wurden, aber parallel dazu einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung ihrer Stadt geleistet haben. Das Interesse ist demnach groß, sich für den Erhalt städtischer und historischer Strukturen einzusetzen, die Bürgerinnen und Bürger sind bereit, Zeit und Geld zu investieren. In der Praxis des Bürgerfonds zeigte sich, dass die Bürgerinitiativen dabei meist von Beginn an sehr klare Vorstellungen für die Zukunft hatten, die Mittel und Wege dorthin jedoch noch nicht festgelegt waren.

Dennoch verdeutlicht das Projekt auch die Komplexität bei der Zusammenarbeit mit Bürgerinitiativen. Neben den individuellen strukturellen Voraussetzungen (Organisationsform der Initiative, Grundkenntnisse in der Projektarbeit und zum Erbbaurecht etc.) sind es vor allem die Motivation und der Antrieb und letztlich vor allem eine Frage der Mittel, ob ein Projekt umgesetzt werden kann.

Die Motivation als ein grundlegender Faktor hat einen großen Einfluss auf die Bereitschaft, Zeit und Geld zu investieren: Ist das zu sanierende Objekt stadtbildprägend? Soll es langfristig als Eigenheim für die Gruppe selbst dienen? Soll es einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt

werden? Abhängig vom langfristigen Sanierungs- und Nutzungsziel für das Objekt entwickelt sich die Motivation und der Antrieb der Bürgerinitiative. Die Bereitschaft, Zeit und vor allem Geld zu investieren, wird von den zum Teil sehr hohen Sanierungs- und Instandhaltungskosten oftmals nidergerungen. Deshalb sollte die Kombination des Bürgerfonds mit ergänzenden Mitteln, z. B. aus der Städtebauförderung, geprüft werden.

Vertragliche Bindungen für Bürgerinitiativen, z. B. der Erbbaurechtsvertrag oder Bankkredite zur Finanzierung, stellen sich unabhängig von ihrer juristischen Struktur gelegentlich als eine große Hürde dar. Weiterhin wird immer wieder Skepsis durch die Mitglieder der Initiativen gegenüber den denkmalpflegerischen Vorgaben geäußert, die als Hindernisse bei der Gebäudesanierung angesehen werden. Hier kommen die Expertisen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. und der Stiftung trias zum Einsatz. Beide Organisationen sind als beratende Instanzen innerhalb des Bürgerfonds eingebunden und stehen sowohl bei Fragen zu vertraglichen Regelungen als auch bei baulichen Maßnahmen zur Verfügung.

#### Mit Bürgerfonds bürgerschaftliches Engagement bundesweit unterstützen

Zusammenfassend ist der Bürgerfonds ein probates Mittel zur Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements in Städten und Gemeinden. Er bietet die Möglichkeit, neben Beratung und Informationen langfristig finanzielle Mittel für bürgerschaftliche Projekte zur Verfügung zu stellen. Zudem ermöglicht der Bürgerfonds verschiedene räumliche Varianten: Neben dem bundesweit wirkenden Bürgerfonds verdeutlicht das lokale Fondsmodell in Hann. Münden die Variabilität und Anpassungsmöglichkeiten des Bürgerfonds-Modells.

Das Bürgerfonds-Modell kann auf andere Kommunen, Netzwerke oder Institutionen übertragen werden. Es bedarf generell keiner besonderen Voraussetzungen bis auf eine aktive Bürgerschaft, die bereit ist, Zeit und Geld zu investieren. Zusätzlich passt sich das Modell an lokale Gegebenheiten an und ist unabhängig von städtischen Förderkulissen. Vielmehr noch kann es die Potenziale vor Ort bündeln, mögliche Fördermittel und Unterstützung ermitteln und bündeln und beratend vor Ort der städtischen Verwaltung und der Bürgerschaft zur Verfügung stehen. Der Bürgerfonds sucht als dauerhaftes Angebot langfristig nach immer neuen bürgerschaftlichen Projekten. Einerseits kann der Bürgerfonds darüber mit weiteren Mitteln ausgestattet werden. Andererseits ermöglicht eine Großzahl an Projekten und Initiativen im Bürgerfonds ein größeres Finanzierungs- und Beratungspotenzial bei neuen Projekten. Es können jederzeit, analog zum lokalen Fondsmodell in Hann. Münden, weitere lokale Modelle entwickelt werden.

Im Verbundvorhaben entwickelten und erprobten die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V., die Stiftung trias und die StadtLand GmbH gemeinsam den „Bürgerfonds“.

Laura Plugge, Wiss. Mitarbeiterin, Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) e. V., [laura.plugge@fachwerk-arge.de](mailto:laura.plugge@fachwerk-arge.de)



Deutscher Städtebau Preis

2020

»ARCHITEKTUR GEWORDENE ANTWORTEN AUF GESELLSCHAFTLICHE FRAGESTELLUNGEN«

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

2020 40 JAHRE DSP

## DEUTSCHER STÄDTEBAUPREIS

Seit nunmehr 40 Jahren dient der mit insgesamt 25.000 € dotierte Deutsche Städtebaupreis der Förderung einer zukunftsweisenden Planungs- und Stadtbaukultur. Er wird ausgelobt von der DASL und von der Wüstenrot Stiftung gefördert. Der parallel ausgelobte Sonderpreis dient der Akzentuierung besonders dringlicher Handlungsfelder im Städtebau und in der Stadtplanung. Das Thema des Sonderpreises 2020 lautet:

Foto: Oskar Neubauer

### STÄDTEBAU REVISITED: PREISE – PRAXIS – PERSPEKTIVEN

Bewerbung bis zum 15. April 2020 unter [www.staedtebaupreis.de](http://www.staedtebaupreis.de)



GEFÖRDERT VON

WÜSTENROT STIFTUNG

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung

neue Adresse ab 01.01.2020:  
Bismarckstraße 107, 10625 Berlin  
Telefon 030.23 0822 31, [info@dasl.de](mailto:info@dasl.de)

Anzeige