GEFÖRDERT VOM



Bürgerfonds



SCHLUSSBERICHT

April 2020

Förderkennzeichen 033L175B-C Laufzeit: 01.10.2016-30.03.2020







"Das diesem Bericht zugrunde liegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 033L175B-C gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V., der Stiftung trias und der STADTLAND GmbH."

Förderschwerpunkt "Kommunen innovativ"

Bundesministerium für Bildung und Forschung

Projektträger

Forschungszentrum Jülich GmbH

Projektträger Jülich Zimmerstr. 26-27 D-10969 Berlin

Projektübergreifende Begleitung

<u>Deutsches Institut für Urbanistik</u>

Zimmerstr. 13-15 D-10969 Berlin

Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH

Lülanden 98 D-22880 Wedel

Vorhaben Bürgerfonds – Projektleitung und -partner

PROJEKTLEITUNG

Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.

Prof. Dipl.-Ing. Manfred Gerner Propsteischloss, Roter Bau Johannesberger Straße 2 36041 Fulda

Telefon: 0661 3804439, Telefax: 0661 94250366

E-Mail: info@fachwerk-arge.de

PROJEKTPARTNER

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen Martin-Luther-Straße 1 45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: 02324 9022213, Telefax: 02324 596705

E-Mail: info@stiftung-trias.de

Auftragnehmer

StadtLand GmbH

Dr. Uwe Ferber Pfaffendorfer Straße 26 04105 Leipzig

Telefon: 0341 / 4807026 E-Mail: info@stadtland.eu

WISSENSCHAFTLICHE KOOPERATION

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Dr. Ralph Henger Konrad-Adenauer-Ufer 21 50459 Köln

Telefon: 0221 4981744 E-Mail: henger@iwkoeln.de

PRAXISPARTNER

Bleicherode

Stadtverwaltung Bleicherode Bürgermeister Frank Rostek Hauptstraße 37 99752 Bleicherode

Telefon: 036338 353-0; Telefax: 036338 353-53

E-Mail: info@bleicherode.de

Felsberg

Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg e.V. (GeGeFe) Vorsitzender Christopher Willing Hofrain 4 34587 Felsberg

Telefon: 05662 / 94 78 - 11; Telefax: 05662 / 94 78 - 10

E-Mail: info@gegefe.de

Hann. Münden

Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG Vorsitzender Bernd Demandt Burgstraße 23 34346 Hann. Münden

Telefon: 05544 999669 E-Mail: info@bg-hmue.de

Homberg (Efze)

Bürger für Homberg e.V. Dr. Gerhard Grebe Heckenrosenweg 2 34576 Homberg/Efze Telefon: 05681 3900

E-Mail: drgrebe@t-online.de

<u>Treffurt</u>

Stadtverwaltung Treffurt Bürgermeister Michael Reinz Rathausstrasse 12 99830 Treffurt

Telefon: 036923-515-0; Telefax: 036923-515-38

E-Mail: hauptamt@treffurt.de

Förderverein Hessischer Hof e.V.

Inhalt

1.	KURZ	DARSTE	LLUNG ZUM FORSCHUNGSRAHMEN	8
	1.1.	Aufgabe	enstellung	8
		1.1.1.	Einordnung in das Kommunen innovativ Programm	8
		1.1.2.	Zielsetzung des Vorhabens	8
	1.2.	Vorauss	etzungen/Begleitumstände der Durchführung des Vorhabens	8
	1.3.	Planung	und Ablauf des Vorhabens	9
		1.3.1.	Arbeitsstruktur und -ablauf	9
		1.3.2.	Sicherung der Zusammenarbeit	12
	1.4.	Wissens	schaftlicher und technischer Stand	14
		1.4.1.	Stand der Wissenschaft und Technik zum Zeitpunkt des Antrags	14
		1.4.2.	Affine Vorhaben in Kommunen innovativ	15
		1.4.3.	Verwendete Quellen und Fachliteratur	15
	1.5.	Zusamn	nenarbeit mit anderen Stellen	17
2.	EING	EHENDE	DARSTELLUNG	18
	2.1.	Verwen	dung der Zuwendung und erzielte Ergebnisse im Einzelnen	18
		2.1.1.	Arbeitspaket 1: Verbundkoordination	18
		2.1.2.	Arbeitspaket 2: Raum, Märkte und Akteure	18
		2.1.3.	Arbeitspaket 3: Konzeptionelle Grundlagen	19
		2.1.4.	Arbeitspaket 4: Einführung und Probelauf	24
		2.1.5.	Arbeitspaket 5: Immobilienwirtschaftliche Wirkungsanalyse	29
		2.1.6.	Arbeitspaket 6: Überführung Regelbetrieb und Dissemination	30
	2.2.	Zuwend	ungsverwendung und zahlenmäßiger Nachweis	31
		2.2.1.	Kostenmäßiger Nachweis gemäß Antragsplanung	31
		2.2.2.	Notwendigkeit der Zuwendung	31
	2.3.	Vorauss	ichtlicher Nutzen und Verwertbarkeit der Ergebnisse	32
		2.3.1.	Corporate Design	32
		2.3.2.	Öffentlichkeitsarbeit	32
		2.3.3.	Arbeitshilfen und Leitfaden	33
		2.3.4.	Transfer der Ergebnisse in die Praxis	34
		2.3.5.	Sonstiger Transfer der Ergebnisse	34
	2.4.	Wissens	sfortschritt während der Durchführung des Vorhabens	36
		2.4.1.	Erfüllung des Verwertungsplanes	36
3.	ANLA	GEN		37
	Anlag	ge "Koop	erationsvereinbarung"	38

Anlage "Corporate Design"	41
Anlage "Kommunen innovativ abschlussveranstaltung am 25.11.2019 i	in Berlin47
Abbildungsverzeichnis	
1: Leerstand im Zentrum von Bleicherode	9
2: Unterzeichnung des Bürgerfonds-Kooperationsvertrags	10
3: Arbeitspakete Bürgerfonds	11
4: Struktur des Bürgerfonds	22
5: Musterimmobilie in Bleicherode	25
6: Vorgesehene Musterimmobilie in Felsberg	26
7: Vorgesehene Musterimmobilie in Homberg (Efze)	26
8: Musterimmobilie in Treffurt	27
9: Musterimmobilie in Hann. Münden	28



1. KURZDARSTELLUNG ZUM FORSCHUNGSRAHMEN

1.1. Aufgabenstellung

1.1.1. Einordnung in das Kommunen innovativ Programm

Mit der Bekanntmachung vom 26. August 2014 hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) zur Einreichung von Vorschlägen für die Fördermaßnahme "Kommunen innovativ" aufgefordert. Wesentliches Ziel der Fördermaßnahme ist die Unterstützung der Kommunen bei der Gestaltung ihrer Zukunft im demografischen Wandel. Sie unterstützt dabei eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung der Land- und Flächenressourcen in Deutschland und schafft praxistaugliche Instrumente und Strategien der Stadt- und Regionalentwicklung. Insbesondere entwickelt "Kommunen innovativ" neue Formen der Beteiligung und Kooperation und stärkt das bürgerschaftliche Engagement.

Das "Kommunen innovativ"-Vorhaben "Bürgerfonds" zielt auf den Schwerpunkt "Erprobung und Anpassung neuer Finanzierungs- und Organisationsmodelle (z.B. Regionalbudgets, Fondsmodelle, Crowdfunding) zur Gestaltung und Finanzierung von Maßnahmen in schrumpfenden Regionen".

1.1.2. Zielsetzung des Vorhabens

Übergeordnetes Ziel des Projektes ist die Revitalisierung der Zentren in kleinen Städten durch bürgerschaftliche Initiativen für lokale Stadtentwicklungsprojekte. Aufgabenstellung war es, dieses Ziel durch den Aufbau eines neuen Träger- und Finanzierungsmodells in Form eines "Bürgerfonds" zu erreichen. Schwerpunkte lagen auf der "Erprobung und Anpassung neuer Finanzierungs- und Organisationsmodelle (zum Beispiel Regionalbudgets, Fondsmodelle, Crowdfunding) zur Gestaltung und Finanzierung von Maßnahmen in schrumpfenden Regionen". Dies beinhaltete die Entwicklung und den Start eines bürgerschaftlich getragenen Entscheidungs- und Finanzierungsmodells zur Innenentwicklung und Stadtumbau in schrumpfenden kleinen und mittleren Städten durch die Einführung eines Bürgerfonds.

1.2. Voraussetzungen/Begleitumstände der Durchführung des Vorhabens

Das Vorhaben wurde in Klein- und Mittelstädten in schrumpfenden Regionen durchgeführt, deren Kernbereiche durch Leerstände und Sanierungsstaus geprägt sind. Die Kommunen sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen und den zur Verfügung stehenden personellen, planerischen und finanziellen Instrumenten allein nicht in der Lage, eine nachhaltige und demografiefeste Entwicklung zu gewährleisten. Sie sollten einen Identifikationsort und "Stabilitätsanker" für die Bereitstellung der Infrastruktur darstellen, um langfristig den Fortbestand ihrer Kernbereiche sichern zu können.





1: Leerstand im Zentrum von Bleicherode (Ferber, 2019)

1.3. Planung und Ablauf des Vorhabens

1.3.1. Arbeitsstruktur und -ablauf

Das Vorhaben wurde im Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 30. März 2020 in sechs Arbeitspaketen vorbereitet und durchgeführt. Im Berichtszeitraum fanden insgesamt sechs Partnertreffen sowie sechzehn Termine in den Pilotkommunen statt. Insgesamt wurden Gespräche mit VertreterInnen von Bürgergruppen und kommunalen VertreterInnen in 15 Städten durchgeführt.

Für die Kommunikation mit den einzelnen Projektgruppen wie auch zwischen den Verbundpartnern wurden verschiedene Formate angewendet. Bei Vor-Ort-Terminen wurden vor allem die Entwicklung der Projektstände in den einzelnen Vorhaben evaluiert. Telefonkonferenzen und Projektklausuren dienten dem internen Austausch zwischen den Verbundpartnern. Zusätzlich zum Projektflyer wurde im Rahmen der Fachwerktriennale 19 ein Katalog mit Informationen zum Projekt entworfen. Eine Informationsbroschüre und ein Handlungsleitfaden in einer Kurz- und Langform wurden zum Projektabschluss von den Verbundpartnern erstellt. Zudem wurden Beiträge für verschiedene Veröffentlichungen, unter anderem für die "PlanerIn", Fachzeitschrift des SRL (Heft 6/19) und für die Zeitschrift "Kommunalwirtschaft" (Heft 3 2019) entworfen.

Auf der Jahreshauptversammlung der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. (ADF) 2018 in Duderstadt wurde der Vertrag über das Sondervermögen der ADF "Bürgerfonds" innerhalb der Stiftung trias unterzeichnet. Die Abschlussveranstaltung zum Projekt fand im Rahmen der Fachwerktriennale 19 am 25. November 2019 in der Niedersächsischen Landesvertretung in Berlin statt.

Das Vorhaben war in sechs Arbeitspakete gegliedert:

ARBEITSPAKET 1: VERBUNDKOORDINATION

Die Aufgabe des Arbeitspakets 1 umfasste die interne Projektstrukturierung. Die Partnertreffen wurden organisiert und erste vorbereitende Maßnahmen zur Zusammenarbeit mit den



Pilotkommunen erarbeitet. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurde eine Projekthomepage (www.buergerfonds.org) eingerichtet und ein Informationsflyer entwickelt und herausgegeben. Meilenstein des Arbeitspakets war der Abschluss des Kooperationsvertrages zwischen den Projektpartnern.



2: Unterzeichnung des Bürgerfonds-Kooperationsvertrags.

(v.l.n.r.: Christian Darr, Stiftung trias; Prof. Manfred Gerner, ADF; Hans Benner, ADF)

(Patricia Magdalena Kenar, 2018)

ARBEITSPAKET 2: RAUM, MÄRKTE UND AKTEURE

Das Arbeitspaket 2 beinhaltete die Auswertung des Forschungsstandes zum Projektthema sowie die aktuelle bauliche und demografische Situation in Deutschland allgemein. Bei Vor-Ort-Terminen in den Pilotkommunen wurden zudem die Ausgangssituation vor Ort sowie Potentiale für das Projekt ermittelt. Die Ergebnisse aus den Pilotkommunen wurden in der Grundlagenstudie zusammengefasst. Daraus wurden Rückschlüsse auf die allgemeine Situation in historischen Klein- und Mittelstädten gezogen.

ARBEITSPAKET 3: KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN

Das Arbeitspaket 3 beschäftigte sich mit der Struktur und den Voraussetzungen für den Bürgerfonds als Finanzierungsinstrument. Es wurden die Grundlagen für die Vertragsstruktur und Zusammenarbeit mit den bürgerschaftlichen Initiativen festgelegt und die finanziellen Voraussetzungen geklärt.



ARBEITSPAKET 4: EINFÜHRUNG UND PROBELAUF

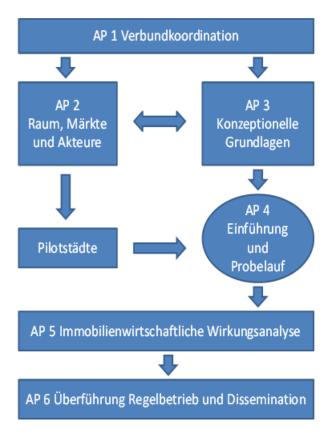
Aufbauend auf die Arbeitspakete 2 und 3 wurden im Arbeitspaket 4 in den Pilotkommunen die potentiellen Objekte für den Bürgerfonds ausgewählt und Finanzierungspläne entwickelt. Zusätzlich wurden Optionen zur Finanzierung und Unterstützung des Fonds eingerichtet. Erste Mittel wurden in den Fonds eingezahlt.

ARBEITSPAKET 5: IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE WIRKUNGSANALYSE

Im Anschluss an den Testlauf des Bürgerfonds in den Pilotkommunen wurden im Arbeitspaket 5 die Zwischenergebnisse zusammengeführt und im Rahmen des Gutachtens "Bürgerfonds für den Erhalt leerstehender Gebäude – Potentiale und Weiterentwicklungsmöglichkeiten" ausgewertet. Empfehlungen für die Bund-Länder-Kulisse in der Städtebauförderung wurden daraus abgeleitet.

ARBEITSPAKET 6: REGELBETRIEB

Im Arbeitspaket 6 wurden die Pilotkommunen bei ihrer Arbeit fachlich begleitet und öffentlich dargestellt. Auf einer gemeinsamen Abschlusskonferenz wurden die Projektergebnisse präsentiert und Leitlinien für die Weiterführung des Bürgerfonds aufgestellt. Zudem wurden die Ergebnisse in einem Leitfaden als Orientierung für potentielle Neuprojekte zusammengefasst.



3: Arbeitspakete Bürgerfonds



1.3.2. Sicherung der Zusammenarbeit

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

Zur Fixierung der Forschungsgegenstände wurde zwischen den Forschungspartnern eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Die Inhalte der Vorhabenbeschreibung und des Kooperationsvertrages regelten klare Verantwortlichkeiten und waren von allen Beteiligten verbindlich einzuhalten. Die Vereinbarung wurde im Rahmen der Mitgliederversammlung der ADF am 15. März 2018 in Duderstadt geschlossen. Die Kooperationsvereinbarung ist dem Endbericht des Forschungsprojekts als Anhang beigefügt.

BÜRGERFONDS-TREFFEN/BETEILIGUNG TAGUNGEN

Im Verlauf des Vorhabens fanden folgende projektinterne Arbeitstreffen statt, an denen jeweils alle beteiligten Partner teilnahmen, Ergebnisse vorstellten und Arbeitsschritte abstimmten:

- Auftaktveranstaltung, 21. Oktober 2016 in Fulda
- Projektklausur, 24. und 25. Juli 2017 in Fulda
- Projektklausur, 24. Oktober 2017 in Hattingen
- Projektklausur, 14. Februar 2018 in Fulda
- Projektklausur, 11. Juli 2018 in Fulda
- Projektklausur, 5. November 2019 in Hattingen

Zusätzlich fanden insgesamt 16 Vor-Ort-Termine in den Projektkommunen statt. In fünf "Zukunftswerkstätten" wurden die mögliche Projektdurchführung bearbeitet, geeignete Häuser ermittelt und erste Finanzierungsvorschläge erarbeitet:

- Zukunftswerkstatt Bleicherode, 30. Januar 2017
- Zukunftswerkstatt Felsberg, 28. März 2017
- Zukunftswerkstatt Homberg (Efze), 28. März 2017
- Zukunftswerkstatt Hann. Münden, 26. Juni 2017
- Zukunftswerkstatt Witzenhausen, 29. Juni 2017

BEISPIELKOMMUNEN

Das im Rahmen des Forschungsvorhabens entwickelte Modell des Bürgerfonds wird mit dem Verein für Regionalentwicklung in Bleicherode und mit der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG in einer gesonderten lokalen Form erprobt. Mit weiteren Projektgruppen in Felsberg, Homberg (Efze) und Treffurt wurden Konzepte erarbeitet und Finanzierungsmöglichkeiten ermittelt.

Jede der fünf Städte ist Mitgliedsstadt der ADF und zeichnet sich durch einen historischen Altstadtkern mit zahlreichen Fachwerkgebäuden aus mehreren Jahrhunderten aus.

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 Bürgern und Stadtverwaltung ist es aber 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 der Bürgerfonds an und greift der Stadt bei ihren Vorhaben unter die Arme.

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

Die nordhessische Stadt Felsberg ist ein Grundzentrum im ländlichen Raum und erfährt demografische und strukturelle Veränderungen. Die Altstadt ist geprägt von zahlreichen Fachwerkgebäuden, die einen hohen Aufwand an Pflege benötigen. Dennoch stehen bisher nur wenige Gebäude leer, was unter anderem an einer aktiven Bürgerschaft und der Stadtverwaltung liegt. Mehrere Entwicklungskonzepte sowie Initiativen durch bürgerschaftliches Engagement haben in der Vergangenheit zu einer positiven Entwicklung von Felsberg beigetragen. Hier ist vor allem die Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg eG zu nennen, die mehrere Immobilien sanierte und bewirtschaftet.

Die Kreisstadt Homberg (Efze) im Norden Hessens ist nur wenig vom demografischen Wandel betroffen. Dennoch sinken die Einwohnerzahlen in der Altstadt, was vermehrt zu Leerständen in dem mit Fachwerk geprägten Stadtkern führt. Die Stadt hat dazu bereits Initiativen zur Behebung ins Leben gerufen. Aber auch bürgerschaftliches Engagement spielt bei der Stadtentwicklung von Homberg (Efze) eine große Rolle. Vor allem die Bürgervereinigung "Bürger für Homberg e.V." bündelt das Potential zahlreicher Einwohner und hat bereits einzelne Sanierungsprojekte in der Stadt übernommen.

Die thüringische Stadt Treffurt wurde durch die wirtschaftlichen und demografischen Veränderungen mit der Wende Anfang der 1990er Jahre stark geprägt. Neben sinkenden Bevölkerungszahlen nahmen auch die Leerstandszahlen in der Kernstadt zu. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, nicht angenommene Erbschaften und die zum Teil sehr großen Wohnungen sind Gründe für eine Leerstandsquote von rund 20 % innerhalb der Kernstadt. 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 haben bereits Fachwerkgebäude saniert. In Zusammenarbeit mit der britischen Organisation SAVE Europe's Heritage sollen nun auch die herrschaftlichen Immobilien, unter anderem der Hessische Hof, wiederbelebt werden.



1.4. Wissenschaftlicher und technischer Stand

1.4.1. Stand der Wissenschaft und Technik zum Zeitpunkt des Antrags

Der wissenschaftlich-technische Stand, an den das Projekt anknüpft, wurde in der Grundlagenstudie von 2018 zusammengefasst. Als Ausgangsthese des "Bürgerfonds" wird angenommen, dass Klein- und Mittelstädte auch in schrumpfenden Regionen Identifikationsort und "Stabilitätsanker" für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur sind und somit für die Bewältigung des demografischen Wandels eine zentrale Rolle spielen. Zugleich sind sie durch massive Leerstände und Instandhaltungsrückstaus in den Kernbereichen und einer kleinteiligen "Suburbanisierung" durch niedrigpreisige Einfamilienhausangebote geprägt. Viele Altstädte sind hierdurch in ihrer Substanz bedroht. Da die Immobilienzyklen nicht mehr funktionieren, ist in vielen ländlich geprägten Regionen eine neue Leerstandswelle aufgrund der demografischen Entwicklung zu erwarten (Henger et al.: 2014). Kleinstädte finden wenig Aufmerksamkeit in der raumwissenschaftlichen Forschung, doch sind sie seit Jahrhunderten Ankerpunkte und Versorgungszentren in ländlichen Räumen. Unter den Bedingungen von Bevölkerungsrückgang und Alterung können sie schrumpfen – oder aber an Bedeutung gewinnen (Steinführer, A.: 2014). Im Zuge dieser Entwicklung hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Jahr 2013 zum Städtebauförderungsprogramm "Kleine Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke", einem Baustein der Initiative "Ländliche Infrastruktur", aufgerufen. Kleinere Städte und Grundzentren bilden "wichtige Ankerpunkte für die Sicherung der Daseinsvorsorge" (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: 2013, S. 4) für ihr Umland.

Oftmals fehlt es den Kommunen aber an den nötigen (finanziellen) Mitteln, sodass sie teilweise nicht in der Lage sind, die Anpassung und Beseitigung struktureller Probleme selbst zu bewältigen. Gründe für diese Handlungsunfähigkeit, die sich vor allem seit den 1990er Jahren bis heute ausgeprägt hat, sind umfangreich vorhanden und für jede Stadt individuell zu betrachten. Es kann festgehalten werden, dass sich die negativen Effekte gegenseitig verstärken und die Kommunen in eine Abwärtsspirale gelangen. Weiterhin fehlt es den Städten dadurch an Geld, sodass dringend notwendige Maßnahmen nicht bearbeitet werden können. Diese Entwicklung trifft nicht gleichermaßen auf alle Kleinstädte und Gemeinden zu: Zum Teil wechseln sich in direkter Nachbarschaft defizitäre Lagen mit prosperierenden Städten ab (vgl. ebd.: 2013, S.4 ff).

Um der zuvor genannten Abwärtsspirale in den Kleinstädten entgegen zu wirken, fördert das BMI Maßnahmen, die eine "Bündelung der Kräfte und Ressourcen" (ebd.: 2013, S. 5) mehrerer Kommunen, Gemeinden oder Städte voraussetzt. Das Programm umfasst die Handlungsbereiche "Interkommunale Daseinsvorsorge", "Lebenswerte Stadt- und Ortskerne" und "Aktivierung, Beteiligung und überörtliche Kommunikation".

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bauen und nukleare Sicherheit (BMUB) bediente mit dem Forschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) – "Potentiale von Kleinstädten in peripheren Lagen" ein weiteres Projekt zur Sicherung und Förderung ländlicher peripherer Kommunen und Städte. Generell sind 58 % aller Städte- und Gemeindelagen als Kleinstädte zu definieren. Das verdeutlicht die Notwendigkeit der Förderung von Kleinstädten, um ein flächendeckendes nationales Gleichgewicht innerhalb der Daseinsvorsorge garantieren zu können. Somit wird in dem Programm gegen den Attraktivitäts-



und Einwohnerverlust von Kleinstädten zugunsten der Oberzentren angegangen, damit diese als Grundzentren langfristig die Versorgung ihres Umlands in ausreichendem Maße garantieren können. Das BMUB zählte dabei insgesamt 917 Kleinstädte in Deutschland (mit einem Bevölkerungsanteil von 12 % der deutschen Bevölkerung), die als peripher gelegen definiert werden können (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: 2016a, S. 4ff).

Beide Projekte zeigen Ansätze auf, die als Grundlage im Projekt "Kommunen innovativ – Bürgerfonds" aufgegriffen wurden.

1.4.2. Affine Vorhaben in Kommunen innovativ

Parallel zum Bürgerfonds-Projekt gab es mehrere affine Entwicklungsaktivitäten im "Kommunen innovativ"-Vorhaben mit Bezug zur Leerstand- und Innenentwicklung sowie neuen Finanzierungsinstrumenten. Unter anderem sind dies:

- <u>AktVis</u>: Visionen und Belebungsprojekte für die Ortsentwicklung von drei südhessischen Kommunen wurden entwickelt. Diese Innenentwicklungsprojekte wurden durch einen Aktivierungs- und Beteiligungsprozess identifiziert und angestoßen.
- <u>KIF</u>: Zusätzliche finanzielle Spielräume wurden für attraktive Ortszentren entwickelt. Aus einem freiwilligen und selbstverwalteten Fonds wollten niedersächsische Kommunen Gelder für deren Entwicklung generieren.
- <u>KOMET</u>: "KOMET" schafft Zukunft für Kommunen in schützenswerter Landschaft. Acht Gemeinden betreiben ihre Siedlungsentwicklung künftig gemeinsam. Die nötigen Instrumente und neue Finanzierungsfonds wurden erprobt.
- <u>LebensRäume</u>: Das Projekt vermittelt bedarfs- und generationengerechten Wohnraum und stärkt damit die kommunale Innenentwicklung.
- Ortsinnenentwicklung: 17 hessische Gemeinden haben gemeinsam eine Regionalstrategie erarbeitet. Im Fokus stehen starke Ortszentren für Wohnen, Wirtschaft, Verkehr und soziales Miteinander.

1.4.3. Verwendete Quellen und Fachliteratur

BERTELSMANN STIFTUNG (2015) Demografischer Wandel verstärkt Unterschiede zwischen Stadt und Land.

https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/themen/aktuelle-meldungen/2015/juli/demogra-fischer-wandel-verstaerkt-unterschiede-zwischen-stadt-und-land/

BERTELSMANN STIFTUNG (2015a) Bevölkerungsentwicklung 2012 – 2030.

https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Bevoelkerungsprognose_Deutschland.jpg

- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2016a) Potentiale von Kleinstädten in peripheren Lagen Ein ExWoSt-Forschungsfeld. ExWoSt-Informationen 50/1. Berlin.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2016b) Der Verfügungsfonds ein Angebot zur kooperativen Zentrenentwicklung. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND (2012) Geburten und Geburten-verhalten in Deutschland.



- BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND Städtebau (BMBau) (Hrsg.) (1993) Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedsstaaten der Europäischen Gemeinschaft ein Systemvergleich. Bonn: Schriftenreihe des BMBau.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (BMUB) (Hrsg.) (2014) Kleinere Städte und Gemeinden. Erster Statusbericht zum Städtebauförderprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke". medialis Offsetdruck GmbH, Berlin.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (BMUB) (Hrsg.) (2016) Themen: Stadt Wohnen: Wohnungswirtschaft: Wohnungs- und Immobilienmarkt.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2013) Verfügungsfond in der Städtebauförderung. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2013) Kleine Städte und Gemeinden überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke. Programmstrategie zum Städtebauförderungsprogramm. Berlin.
- CONRAD, A. (2008) Banking in schrumpfenden Regionen Auswirkungen von Alterung und Abwanderung auf Regionalbanken. Thünen-Reihe Angewandter Volkswirtschaftstheorie. Universität Rostock: Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät, Institut für Volkswirtschaftslehre.
- DAMASCHKE, A. (1915) Die Bodenreform Grundsätzliches und Geschichtliches, Erkenntnis und Überwindung der sozialen Not. Zehnte, erweiterte Auflage. Gustav Fischer: Jena.
- ERBBAURECHTSVERBAND (2017) Deutscher Erbbaurechtsverband: Privater Wohnungsbau.
- FERBER, U.: Fondslösungen in der Flächenkreislaufwirtschaft; in: Informationen zur Raum-entwicklung, Heft 9.2007, Bonn 2007
- GERNER, M; FERBER, U (2013) Rezeptbuch für BürgermeiserInnen und Bürgermeister, Fulda KIEHLE, W. (2013) Handlungsstrategien und Förderinstrumente für den Erwerb vernachlässigter Immobilien, Enquetekommission "Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren", Januar / März 2013.
- KUMPMANN, K. (1910) Die Entwicklung des Bodenreformgedankes in Deutschland. in: Jahrbuch der Bodenreform VI. Band. Gustav Fischer: Jena.
- NAGEL, M. (Hrsg.) (2014) Erbbaurechte Eine alternative Vermögensanlage für Stiftungen. In: Stiftung & Sponsoring Rote Seiten 5|2014. Gütersloh: Deutsches Stiftungszentrum im Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft / Institut für Stiftungsberatung, Dr. Mecking & Weger GmbH.
- POSTBANK (2015) Postbank-Studie: Wo sich der Immobilienkauf langfristig auszahlt.
- RUßIG, V. (2005) Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft Kurzfassung des Gutachtens des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung e. V. an der Universität München. Zusammengestellt von Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien, Präsident der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif).
- SCHIMANY, P. (2007) Migration und demografischer Wandel. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. Forschungsbericht 5. Nürnberg.
- SCHMIDT, J. (2006) Gewerbeimmobilien vermieten und verwalten. Rudolf Haufe Verlag, Mannheim.



- SIEMON, C. (2016) Zukunftsfähigkeit des Erbbaurechts: Eine Analyse zur alternativen Möglichkeit des Immobilienerwerbs. 1. Auflage. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2015) Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur. –In: Lange Riehen: Bevölkerung nach Altersgruppen, 13. koordinierte Bevölkerungsvoraus-berechnung: Bevölkerung Deutschlands bis 2060.
- WINTERHAGER, W. D. (1997) Bodeneigentum und Bodenrente in der ökonomischen Theorie. Stiftung für Reform In: Zeitschrift für Sozialökonomie. 34. Jahrgang, 114. Folge, September 1997. Lütjenburg: Fachverlag für Sozialökonomie Gauke.

1.5. Zusammenarbeit mit anderen Stellen

Das Vorhaben hat intensiv die Zusammenarbeit mit anderen Stellen gesucht. Hier stand zum einen die Kooperation mit dem Querschnittsvorhaben "KomKomIN" im Mittelpunkt. Darüber hinaus erfolgte ein ständiger Informationsaustausch mit den anderen Erfahrungsträgern, über Teilnahme an Experteninterviews, Workshops, Fachveranstaltungen etc.:

- Bodentagung der Stiftung trias in Schwerte (Ruhr) am 30.-31.03.2017
- Vorstellung des Bürgerfonds im Rahmen des 10. Niedersächsischen Fachtags Wohnen im Alter zum Thema "Neues Wohnen in alten Gebäuden" in Osterode am Harz am 02.11.2017
- Vorstellung des Bürgerfonds im Rahmen der Messe Denkmal Leipzig am 08.-10.11.2018
- Teilnahme an Konferenz zu "Community Land Trust" in Lille (Frankreich) am 22.-23.05.2018
- Gemeinsames Kooperationsgespräch mit "Save Europe's Heritage" am 24.05.2018 in London
- Fachwerktriennale Veranstaltung in Spangenberg am 02.04.2019
- Fachwerktriennale Veranstaltung in Neumünster am 03.04.2019
- Symposium "Hessischer Hof" in Treffurt am 27.06.2019
- Sitzung der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz in Einbeck am 06.11.2019
- Mitgliederversammlungen der ADF in Mühlhausen am 05.04.2017, Duderstadt am 15.03.2018 und in Nehren am 28.03.2019



2. EINGEHENDE DARSTELLUNG

2.1. Verwendung der Zuwendung und erzielte Ergebnisse im Einzelnen

Nachfolgend werden die Verwendung der Zuwendung und die erzielten Ergebnisse im Einzelnen im Kontext der vorgegebenen Ziele dargestellt. Diese Darstellung erfolgt für die einzelnen Arbeitspakte gemäß der Vorhabenbeschreibung.

2.1.1. Arbeitspaket 1: Verbundkoordination

ZIELSTELLUNG

Das Arbeitspaket 1 "Verbundkoordination" beinhaltete die vorbereitenden Maßnahmen zum Projekt. Neben der Organisation der Zusammenarbeit zwischen den einzelnen ProjektpartnerInnen sollte der Bürgerfonds über verschiedene Kanäle beworben werden.

VERWENDUNG DER ZUWENDUNG

Das Arbeitspaket wurde von den ProjektpartnerInnen gemeinsam und über die gesamte Projektlaufzeit hinaus bearbeitet. Auf der Auftaktveranstaltung und den weiteren Partnertreffen zu Beginn des Projekts wurden die Arbeitsabläufe grundlegend strukturiert. Für die Präsentation des Projekts wurden die Inhalte und Kanäle festgelegt.

Die Ergebnisse von Arbeitspaket 1 sind im Anhang detailliert dargestellt.

ERZIELTE ERGEBNISSE

Im Rahmen des Arbeitspakets stand die Präsentation des Projekts im Vordergrund. So wurde ein gemeinsamer Projektflyer erstellt und die Projektinhalte auf den Internetseiten der ProjektpartnerInnen und des Verbundvorhabens dargestellt. Eine eigenständige Homepage wurde im Projektverlauf zusätzlich erstellt (www.buergerfonds.org). Mit Verlauf des Projekts wurde eine Projektbroschüre zur Information interessierter Bürgerinitiativen erstellt.

Vorgestellt wurde das Projekt unter anderem auf den Jahreshauptversammlungen der ADF, auf der Messe "denkmal" in Leipzig im Jahr 2018, auf den Fachkonferenzen und Veranstaltungen des Verbundprojektes sowie auf externen Veranstaltungen.

2.1.2. Arbeitspaket 2: Raum, Märkte und Akteure

ZIELSTELLUNG

Die Voraussetzungen für bürgerschaftliches Engagement in kleinen und mittleren Städten in peripheren ländlichen Räumen sind vielfältig. Als vorbereitende Maßnahmen zur praktischen Umsetzungen des Bürgerfonds in Arbeitspaket 3 und 4 sollten im Arbeitspaket 2 die Ausgangsituation in Deutschland allgemein und im Speziellen in den Pilotstädten evaluiert werden. Neben den politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen standen dabei vor allem



die demografischen und baulichen Entwicklungsstände und -trends im Vordergrund. Zusätzlich sollten bereits erfolgreiche bürgerschaftliche Initiativen hinsichtlich ihrer Struktur und ihrer Arbeitsweisen und Instrumente untersucht werden.

VERWENDUNG DER ZUWENDUNG

Das Arbeitspaket wurde von den ProjektpartnerInnen gemeinsam erarbeitet. Gemäß den Zielen des Arbeitspakets wurde die Grundlagenliteratur zum Thema analysiert. Fallstudien vor Ort dienten der Ermittlung der Ausgangssituation in den Pilotkommunen. In Zusammenarbeit mit den kommunalen Vertretern und bereits aktiven Bürgergruppen wurden Zukunftswerkstätten als Grundlage für das weitere Vorgehen organisiert und durchgeführt.

ERZIELTE ERGEBNISSE

Der Meilenstein des Arbeitspakets 2 ist die Grundlagenstudie der ProjektpartnerInnen mit den erforderlichen Vorleistungen für Arbeitspaket 3 und 4. Sie beinhaltet neben der Fachliteratur zum Thema und zur Ausgangssituation in den Pilotkommunen auch eine exemplarische Sammlung bereits bestehender und erfolgreicher Bürgerinitiativen in ganz Deutschland. Zudem wird das Instrument des Erbbaurechts ausführlich vorgestellt und beschrieben. In Zusammenarbeit mit den Bürgergruppen konnten erste Beratungen und Entwürfe für die Projektumsetzungen vor Ort angeboten und erstellt werden. Aus den Ergebnissen wurden Modelle für die allgemeine Situation in kleinen und mittleren Städten in peripheren ländlichen Räumen abgeleitet.

2.1.3. Arbeitspaket 3: Konzeptionelle Grundlagen

ZIELSTELLUNG

Im Arbeitspaket 3 wurde das Konzept des Bürgerfonds bis zur Entscheidungsreife entwickelt. Das Aufgabenspektrum des Bürgerfonds wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Arbeitspakets 2 weiter konkretisiert und anhand von ersten Gebäudebeispielen kalkuliert. Hierfür mussten die erforderliche Finanzausstattung und externe Mittelakquisition sowie die Verknüpfung des Fonds mit lokalen Trägermodellen (Vereinen, Genossenschaften, GbR) untersucht werden.

Geplant war, dass der Fonds ausschließlich durch den Ankauf und die Sicherung bzw. Zwischennutzung von gefährdeten Immobilien interveniert. Hierfür sind detaillierte Kriterien für die Auswahl von Objekten festzulegen, Risiken (Sanierung, behördliche Auflagen, etc.) zu klassifizieren und Sicherungs- von Sanierungsmaßnahmen abzugrenzen.

Ergänzend soll der Fonds die Bewirtschaftung, Sanierung und Nutzung und die Vermittlung von Darlehen durch die lokalen Initiativen unterstützen. Hierfür wurden modular fachliche und finanzielle Beratungsleistungen entwickelt.

Durch den Aufbau eines "Sondervermögens" sollte erreicht werden, dass bürgerschaftliches, wie kommunales Engagement nicht als "verlorener Zuschuss" einen "Einmaleffekt" dargestellt wird. Vielmehr sollten über die Bildung einer Kapitalgrundlage langfristige, revolvierend zur Verfügung stehende Mittel aufgebaut werden. Hierfür müssen Modellrechnungen auf Grundlage der Pilotstädte durchgeführt werden.



Arbeitsschritte:

- Richtlinie zum Aufgabenspektrum und den Interventionsbedingungen des Fonds
- Zusammenstellung der Optionen für die Trägerschaft des Fonds und der unterstützten Projekte
- Ausarbeitung von Träger- und Finanzierungsmodellen für lokale Initiativen
- Leitfaden mit Anregungen und Warnhinweisen (unerlaubtes Bankgeschäft)

VERWENDUNG DER ZUWENDUNG

Im Arbeitspaket 3 wurde das Aufgaben- und Interventionsspektrum des Fonds festgelegt. Es umfasst die Unterstützung zivilgesellschaftlicher Gruppen, die zur Rettung einer durch Leerstand oder Mindernutzung mit fortschreitendem baulichen Verfall und geringer immobilienwirtschaftlicher Renditeerwartung gekennzeichneten Immobilie angetreten sind. Dies geschah in der Regel in Form immaterieller und materieller Unterstützungsleistungen. Zur ersten Gruppe gehörten bspw. Hilfestellungen bei der Findung einer geeigneten Rechtsform und die Entwicklung, Etablierung und Umsetzung einer langfristigen Nutzungskonzeption durch die Projektpartner sowie die Vermittlung von Kontakten zu Fördermittelgebern, Kreditinstituten und Darlehensgebern und Zugänge zu Netzwerken praktischer Hilfestellungen, wie etwa Handwerkern, Planern und Architekten oder anderen Beratern. Zudem soll durch die Vernetzung mit anderen Bürgergruppen der Austausch von Informationen und Hilfestellungen erleichtert werden. Die materiellen Unterstützungsleistungen umfassen die Erbbaurechtsbestellung für Grundstücke im Rahmen des Sondervermögens "Bürgerfonds" und mögliche Förderungen im Rahmen der Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung. Die Unterstützung wird am individuellen Bedarf der Gruppe ausgerichtet.

Als Kriterien für eine Intervention des Bürgerfonds wurden festgelegt:

- das Grundstück liegt in einer von Schrumpfung betroffenen kleineren oder mittleren Stadt,
- das Grundstück kann in das Sondervermögen "Bürgerfonds" überführt und ein Erbbaurecht zu Gunsten der Bürgergruppe bestellt werden,
- das Gebäude ist bauhistorisch wertvoll und in einem sanierungswürdigen Zustand,
- ein tragfähiges Finanzierungs- und Nutzungskonzept für das Projekt liegt vor,
- die Finanzierung der Sanierung und des eventuell notwendigen Umbaus ist gesichert,
- die erforderlichen Genehmigungen für Sanierung und Umbau werden absehbar erteilt,
- die Bürgergruppe ist fachlich wie personell in der Lage, die an sie mit der Sanierung sowie der Bewirtschaftung des Grundstücks und der Immobilie gestellten Aufgaben langfristig zu erfüllen,
- die Zusammenstellung der Optionen für die Trägerschaft des Fonds und der unterstützten Projekte muss vorhanden sein.



ERZIELTE ERGEBNISSE

Im Arbeitspaket 3 standen die Grundlagen zur Einrichtung des Bürgerfonds im Vordergrund. Neben der konzeptionellen Ausarbeitung des Bürgerfonds wurde ein Leitfaden für die Bürgergruppen entworfen. Zudem wurden die Richtlinien zur Teilnahme am nationalen bzw. lokalen Fondsmodell festgelegt.

NATIONALER BÜRGERFONDS

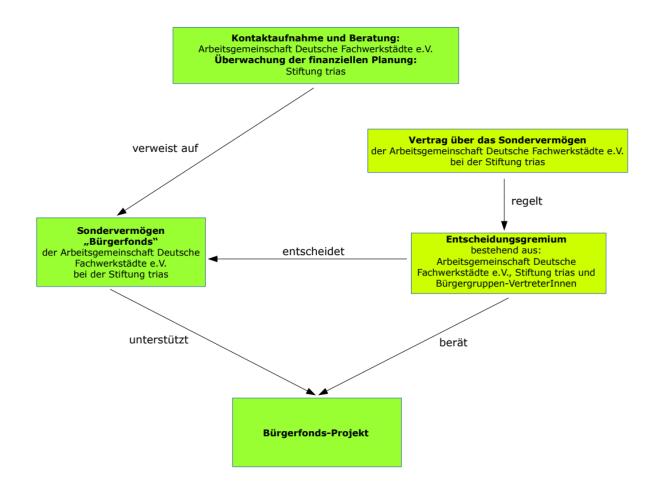
Als praktikables Finanzierungsinstrument wurde die Einrichtung eines Sondervermögens innerhalb der Stiftung trias ausgewählt. Als Sondervermögen werden nicht rechtsfähige Einrichtungen, die für besondere Aufgaben geschaffen wurden, subsummiert. Im Fall des "Bürgerfonds" wird Vermögen für einen bestimmten Zweck, auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. als Stifterin und der Stiftung trias, aufgebaut. Das Vermögen wird buchhalterisch getrennt geführt. Nach Abzug eines Anteils zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands der Stiftung wird die Verwendung der Erträge aus diesem Vermögen, wie bspw. aus Erbbauzinsen, mit dem Stifter des Sondervermögens festgelegt.

LOKALER FONDS

Ein lokal agierender Fonds verspricht Vorteile, sofern die Zielstellung eine überwiegend lokale Ansprache potenzieller Stifter, Spender und anderer Unterstützer als sinnvoll erscheinen lässt. Dies kann in der lokalen Verwurzelung des Problems sowie einer lokal sehr ausgeprägten Hilfs-, Spenden- und Stiftungskultur begründet sein. Dies traf nach der Argumentation der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG auf ihre potenziellen Stifter zu. Die Bürgergenossenschaft schätzte vor allem die Aktivierung der Bürgerbeteiligung in der Stadt als deutlich aussichtsreicher ein, wenn es sich um ein lokal wirksames Vorhaben handelt. Aufgrund ihrer bisherigen Erfolge, u. a. bei der Sanierung von Fachwerk-Immobilien, der umfangreichen Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und zahlreichen werbewirksamen Veranstaltungen, hat sich die Bürgergenossenschaft bewusst gegen die Beteiligung am bundesweit wirkenden Fondsmodell "Bürgerfonds" entschieden. Die besonderen Vorteile eines lokalen, stadtbezogenen Fonds sehen die GenossenschaftsmitgliederInnen in einer größeren Spendenbereitschaft für Vorhaben, einer tiefergehenden Identifikation der BürgerInnen mit den Projekten und einer größeren Akzeptanz in der Bürgerschaft für die Vorhaben. Der lokale Fonds soll u. a. anteilig aus den Mieteinnahmen der Projektimmobilien sowie Spendengeldern unterhalten werden.

Je nach den lokalen Gegebenheiten bieten sich für die Bürgergruppen diverse Möglichkeiten zur Festigung ihrer Ziele und ihrer Partizipation innerhalb ihrer Stadt und im Rahmen des Vorhabens "Bürgerfonds" an. In der folgenden Übersicht werden die Eigenschaften vergleichend bewertet, von sehr negativ (- -) über negativ (-), neutral (/) zu positiv (+) und sehr positiv (++).

Fondsmodell	Präsenz	Bekanntheit	Aufwand	vermogensa usstattung	Verwaltung	Wahrnehmung durch pot. Stifter
Sondervermögen	bundesweit (++)	gering (+)	gering (++)	gering (++)	Stiftung (++)	gut (+)
Treuhandstiftung	bundesweit (++)	gut (+)	hoch (-)	hoch ()	Stiftung (++)	sehr gut (++)
"Geldtopf"	bundesweit (++)	gering (-)	gering (++)	gering (++)	eigenständig ()	sehr schlecht ()
lokaler Fonds	- nur lokal ()	neutral (/)	hoch (-)	neutral (/)	eigenständig ()	nur lokal (/)



4: Struktur des Bürgerfonds.

Trägerschaft der unterstützten Projekte

Die Bürgergruppen sind in der Wahl der Trägerschaft, also der Rechtsform für ihr jeweiliges Projekt weitestgehend autonom. Auf Grund der unterschiedlichen Gegebenheiten und Anforderungen der jeweiligen Projekte und Immobilien ist dies sinnvoll.

Zu den bekannten Rechtsformen zählen:

Eingetragener Verein (e. V.)

Eingetragene Vereine agieren in dem festgelegten Rahmen des Vereinsrechts nach dem BGB (§§ 21-79). Die Ziele sind satzungsmäßig festgelegt, ebenso wie die Rechte und Pflichten der Mitglieder. Ein gewählter Vorstand führt die Geschäfte des Vereins und haftet im Rahmen des Vereinsrechts. Für Dritte, wie eine Kommune oder deren Verwaltung, ist der eingetragene Verein besser kalkulierbar und verstetigt, "man kann mit ihm rechnen". Nachteilig ist das Eintragungsverfahren, aber auch die fortlaufende Verwaltung eines Vereins mit Haushaltsführung, Mitgliederbetreuung und Satzungsaktualisierung.



Zur Eintragung eines Vereins sind in der Regel sieben Mitglieder nötig, zum Fortbestand reichen mindestens drei Mitglieder. So leicht wie sich der Verein im Vergleich zur Stiftung oder zur GmbH gründen lässt, so leicht ist auch seine Auflösung. Dessen sollten sich insbesondere Bürgergruppen bewusst sein, die Wert auf Beständigkeit legen.

Nicht eingetragener Verein

In einem nicht eingetragenen Verein verfolgen die Mitglieder, wie auch im eingetragenen Verein, ein gemeinsames Ziel – den Vereinszweck. Wie der e.V. verfügt der nicht eingetragene Verein über eine Satzung, einen Vorstand und veranstalten Mitgliederversammlungen. In beiden Fällen handelt es sich um körperschaftliche Organisationen mit einem Vereinsnamen. Im Gegensatz zum e. V. stellt ein nicht eingetragener Verein keine juristische Person dar und ist somit nicht rechtsfähig. Er ist nicht grundbuchfähig, bei einer Eigentumsübernahme treten die Mitglieder als EigentümerInnen ein. Die Mitglieder haften nicht persönlich bei Vereinsschulden, der Vereinsvorstand als Bevollmächtigter sorgt für die persönliche Haftungsfreiheit seiner Mitglieder. Das Vereinsvermögen gehört den Mitgliedern in Form eines Gemeinschaftsvermögens (Gesamthandsgemeinschaft), das einzelne Mitglied hat keine Verfügungsrechte über das Vermögen und wird bei Vereinsaustritt nicht anteilig ausgezahlt – das Vermögen bleibt im Besitz des Vereins. Zur Gründung sind mindestens zwei Mitglieder notwendig.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

In einer Gesellschaft finden sich GesellschafterInnen zusammen, die durch Einlagen eines Kapitals den Grundstock einer gemeinsamen Unternehmung, z.B. Firmengründung oder Hauskauf, legen. Die Gründungseinlage aller GesellschafterInnen beträgt mindestens 25.000 EUR. Die GesellschafterInnen sind prozentual nach ihren Einlagen am Verlust und Gewinn beteiligt. Die Geschäftsführung regelt die Geschäfte. Die Haftung der GesellschafterInnen ist auf das eingelegte Kapital begrenzt. Diese Gesellschaftsform unterliegt den Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

Als vorteilhaft wird die GmbH – im Vergleich zur Genossenschaft – angesehen, da sie geringeren Verwaltungsaufwand und keine Mitgliedschaft in einem Prüfverband voraussetzt.

Eingetragene Genossenschaft (eG)

Unter einer Genossenschaft versteht man den Zusammenschluss von natürlichen bzw. juristischen Personen. Zweck einer Genossenschaft ist der Erwerb oder die wirtschaftliche bzw. soziale/kulturelle Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Die Genossenschaft unterliegt der Besteuerung nach dem Körperschaftssteuergesetz (Ausnahme: Wohnungsgenossenschaften). Die Regelungen der Genossenschaft bestimmen sich nach dem Genossenschaftsgesetz. Gegenüber den GläubigerInnen haftet nur das Vermögen der Genossenschaft. Voraussetzung der Gründung ist eine Satzung. Organe der Genossenschaft sind der Vorstand und der Aufsichtsrat. Die Genossenschaft ist durch den Vorstand zur Eintragung in das Genossenschaftsregister anzumelden. Eine Genossenschaft eignet sich besonders für größere Bürgergruppenprojekte.

Baugruppen / Wohnungseigentümergemeinschaft (GbR, WEG)

Besonders in Berlin entstand nach dem Ende der DDR eine Vielzahl an Baugruppen, welche sich der historischen Altbausubstanz annahmen und die, meist mit viel Eigenleistung, Umbauund Sanierungsmaßnahmen durchführten. Ausschlaggebend war oftmals die Erkenntnis, dass



neben der Rettung der historischen Bausubstanz auch betriebs- wie volkswirtschaftliche Vorteile eine Sanierung rechtfertigten.

Als Rechtsform wurde vielfach die GbR, aber überwiegend die Genossenschaft gewählt, angelehnt an die historischen Vorbilder der zu Beginn des 20. Jahrhunderts gegründeten Bau- und Wohngenossenschaften. Nach der Umsetzung der ersten Bauprojekte zur Eigenversorgung wurden, oftmals nach einer Konsolidierungsphase, in einigen Fällen weitere Projekte durch die Genossen selbst durchgeführt oder finanziell unterstützt.

In einigen Fällen wurde ein Rückgang der Solidarisierung innerhalb der Genossenschaften beobachtet, welcher durch Privatisierungen des genossenschaftlichen Eigentums zu Gunsten von Wohneigentumsgemeinschaften (WEG) zum Ausdruck kam. Als vorteilhaft werden die getrennte Beleihbarkeit, aber auch die Vererbbarkeit und Veräußerbarkeit der einzelnen Wohnungen angesehen. Die WEG regelt die Rechtsverhältnisse untereinander sowie die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums. WEG sind im Wohnungseigentumsgesetz gesetzlich geregelt.

2.1.4. Arbeitspaket 4: Einführung und Probelauf

ZIELSTELLUNG

Das Arbeitspaket 4 sah vor, die erzielten Forschungsergebnisse durch einen Praxistest zu validieren. Aus den Ergebnissen ableitend sollte der Bürgerfonds an die Ansprüche der Praxispartner angepasst werden. Grundlegend für den weiteren Projektverlauf war dabei die Einrichtung des Sondervermögens "Bürgerfonds" der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. bei der Stiftung trias.

In Zusammenarbeit mit den PraxispartnerInnen sollten Nutzungs- und Finanzierungskonzepte erstellt werden, um dauerhafte Einnahmen für das Sondervermögen "Bürgerfonds" durch Erbbaurechte garantieren zu können. Die PilotpartnerInnen sollten Schritt für Schritt bei ihrer Projektentwicklung begleitet werden.

VERWENDUNG DER ZUWENDUNG

Im Arbeitspaket 4 stand eine enge Zusammenarbeit mit den Pilotkommunen vor Ort im Vordergrund.

Um einen dauerhaften Bestand des Bürgerfonds durch Einnahmen aus dem Erbbaurecht garantieren zu können, mussten zunächst geeignete Objekte zusammen mit den PilotpartnerInnen ausgewählt werden. Da die Bürgergruppen zum Teil mehrere Objekte zur Umsetzung ihres Vorhabens ausgewählt hatten, wurde abhängig von der Verfügbarkeit der Immobilie, dem baulichen Zustand und den technischen und finanziellen Möglichkeiten der Bürgergruppe und ihrer Mitglieder für die Sanierung und spätere Nutzung eine Musterimmobilie ausgewählt, die eine bestmögliche Umsetzung des Vorhabens garantierte. Auf Begleitworkshops vor Ort wurde die Objektauswahl getroffen und weitere Schritte, sowohl zur Umsetzung der baulichen und finanziellen Notwendigkeiten, als auch zur öffentlichkeitswirksamen Unterstützung des Projekts entwickelt.

Neben der Betreuung vor Ort in den Pilotkommunen wurden verschiedene Modelle zur Kapitalerhöhung des Bürgerfonds überprüft: So wurde zum einen eine Crowdfunding-



Kampagne unter anderem durch ein Spendentool auf der Bürgerfonds-Homepage eingerichtet und getestet. Zudem wurden geeignete Bundes- und Landesmittel sowie weitere Fördermöglichkeiten recherchiert und geprüft, inwiefern diese für die Pilotkommunen infrage kommen.

ERZIELTE ERGEBNISSE

Das Sondervermögen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. bei der Stiftung trias wurde am 15. März 2018 im Rahmen der Mitgliederversammlung der ADF in Duderstadt eingerichtet (s. Anhang).

Auf vier Begleitworkshops vor Ort Ende 2017 und Anfang 2018 wurden sowohl die baulichtechnischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Vorhaben in den Pilotkommunen, als auch die künftige Öffentlichkeitsarbeit zur Akquirierung von Bürgerfondsmitteln besprochen.

In Bleicherode waren die Lage im Quartier, der Zuschnitt und Zustand der Immobilie "Hauptstraße 100" die entscheidenden Faktoren zur Auswahl als Musterimmobilie. Im Rahmen des Projekts "Jugendfachwerkstatt" sollen neben der Musterimmobilie weitere Immobilien im Quartier erworben und saniert werden. Auf dem Begleitworkshop am 1. November 2017 in Bleicherode wurden die vertraglichen Regelungen für einen Kooperationsund Erbbaurechtsvertrag vereinbart und das Konzept für die Musterimmobilie erarbeitet. Im späteren Projektverlauf wurde der Kooperationsvertrag zwischen der ADF und dem Verein für Regionalentwicklung e.V. in Bleicherode geschlossen, ein Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung trias wurde nicht vereinbart. Der ursprüngliche Plan zur Sanierung und Umnutzung des Quartiers wird weiterhin verfolgt.



5: Musterimmobilie in Bleicherode (Autorendarstellung)

In Felsberg einigten sich die ProjektpartnerInnen auf die Immobilie "Obergasse 18" als Musterimmobilie für den Bürgerfonds, nachdem anfänglich mehrere Immobilien zur Auswahl standen. Auch hier wurden auf dem Begleitworkshop am 5. Februar 2018 die vertraglichen Voraussetzungen geregelt, die baulichen Maßnahmen am ausgewählten Gebäude waren mit



einem geringen finanziellen Aufwand zu bewältigen. Zusätzlich verfügte die Bürgergruppe "GeGeFe" über ein eigenes Spendenportal ("Leih deiner Altstadt Geld"). Jedoch konnte der Bürgerfonds aufgrund von fehlender Nachfolge innerhalb des Genossenschaftsvorstandes in Felsberg schließlich nicht realisiert werden.



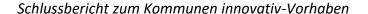
6: Vorgesehene Musterimmobilie in Felsberg (Autorendarstellung)

Auch in Homberg (Efze) bestanden gute Voraussetzungen bei den Erwerbs- und Nutzungsoptionen für die Umsetzung des Projekts. Das Gebäude "Enge Gasse 3"sollte in Zusammenarbeit mit dem Verein "Bürger für Homberg e.V.", der städtischen Verwaltung und der Hessischen Landgesellschaft saniert werden. Auf dem Begleitworkshop am 11. Juli 2018 wurden dazu alle Voraussetzungen geklärt, die Umsetzung des Projekts scheiterte letztlich aufgrund des Verlustes eines privaten Geldgebers.



7: Vorgesehene Musterimmobilie in Homberg (Efze)
(Autorendarstellung)

In Treffurt war die Immobilie "Hessischer Hof" aufgrund ihrer historischen Bedeutung, der erteilten Abrissgenehmigung und die potentielle Unterstützung durch "SAVE Europe's





Heritage" als Musterimmobilie festgelegt worden. Durch die enge Zusammenarbeit der ProjektpartnerInnen konnte der Abriss verhindert werden. Enge Gespräche im Mai 2018 zwischen dem Bürgermeister, VertreterInnen des Stadtrats und dem Thüringer Ministerpräsidenten Bodo Ramelow mit dem britischen Thronfolger Prinz Charles führten zu einer Unterstützung durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, die Notsicherung der Immobilie konnte infolgedessen ungesetzt werden. Im weiteren Schritt sollen Betreibermodelle und Finanzierungsoptionen entwickelt werden. Die Projektentwicklung wird jedoch einen langfristigen Charakter haben.



8: Musterimmobilie in Treffurt (Eigene Darstellung)

Zusätzlich zur bundesweiten Variante des Bürgerfonds wurde mit der Bürgergenossenschaft eine regionalisierte Form des Bürgeronds am 9. November 2017 eingerichtet. Die Entscheidung für eine lokal ausgerichtete Variante des Bürgerfonds basiert auf der Annahme, dass Spendengelder und ehrenamtliche Unterstützung dadurch einfacher einzuwerben sind. Bis auf den verminderten Wirkungsgrad des lokalen Fondsmodells im Gegensatz zum national wirksamen Bürgerfonds bestehen dabei kaum Unterschiede im Verlauf des Vorhabens. Die durch die Bürgergenossenschaft zu erbringenden Leistungen für das Projekt sind weitgehend identisch. Einnahmen für den Fonds sollen in diesem Fall neben Spendengeldern aus Anteilen der Mieteinnahmen der Immobilie akquiriert werden. Des Weiteren besteht für die Genossenschaft die Option, den Fonds langfristig im Fachwerk-Fünfeck zu etablieren und eine regionalisierte Variante des Fonds mit einem Wirkungsgerad, der die fünf Städte Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz umfasst, zu entwickeln.





9: Musterimmobilie in Hann. Münden
(Eigene Darstellung)

Aus der engen Zusammenarbeit mit den Bürgergruppen vor Ort ermittelten die ProjektpartnerInnen verschiedene "Prototypen" für Bürgergruppen:

"Professionell": Die Bürgergruppe hat bereits umfangreiche Erfahrungen in der Projektentwicklung gesammelt und ist in ihrer (ehrenamtlichen) Arbeit verlässlich und kompetent. Die ForschungspartnerInnen müssen nur geringen Aufwand einsetzen, um die Bürgergruppe regelmäßig zu kontaktieren, sodass diese das Projekt konsequent weiterverfolgt.

"Angst vor Verantwortung": Die Bürgergruppe ist engagiert, verfügt aber über wenig bis keine Erfahrungen in der Projektentwicklung. Sie definiert sich und ihre Arbeit überwiegend durch kurze, ehrenamtliche Unterstützungen. Die durch ein Bürgerfonds-Projekt entstehenden Verbindlichkeiten, wie die Unterzeichnung von Kreditanträgen, Notarverträgen u.ä. durch verantwortliche Vorstände führen aufgrund der Unkenntnis hinsichtlich möglicher Haftungsfragen zu Ängsten. Die ForschungspartnerInnen verfügen über das notwendige Wissen und die Erfahrungen und sind daher angehalten, die Bürgergruppe mit der notwendigen Sensibilität zu beraten und ihr die notwendige Unterstützung zukommen zu lassen, auch wenn diese teilweise nicht klar artikuliert wird.

"Man müsste mal…" oder "No Hope": Es ist keine "echte" Bürgergruppe vorhanden oder die vorhandenen Akteure versuchen die Verantwortung, die ihnen aus einem Bürgerfondsprojekt und der Kooperation mit den Forschungspartnern erwächst, auszulagern. Zum Teil gaben sich die Bürgergruppen viel Mühe die Finanzierbarkeit darzustellen, es bleiben jedoch Unklarheiten hinsichtlich ihrer Rollen.

In diesem Fall wird deutlich, dass eine klare und eindeutige Kommunikation der Bedingungen überaus wichtig ist, um die Investition von Aufwand in ungeeignete Akteure frühzeitig zu vermeiden.



2.1.5. Arbeitspaket 5: Immobilienwirtschaftliche Wirkungsanalyse

ZIELSTELLUNG

Das Arbeitspaket 5 beinhaltete den Transfer der Ergebnisse in ein Regelinstrument der Stadtentwicklung für kleinere und mittlere Städte in Deutschland durch die wissenschaftliche Begleitung.

VERWENDUNG DER ZUWENDUNG

Im Arbeitspaket 5 wurden vom IW Köln die Ergebnisse des Testlaufs mit Blick auf ihre Wirksamkeit für kleine Städte evaluiert und rechtliche, finanzielle und planerische Handlungsempfehlungen (BauGB, Förderprogramm) zur Integration vom Bürgerfonds in das Instrumentarium der Stadtentwicklung ausgearbeitet. Es erfolgte die:

- Analyse der Projektergebnisse unter den Aspekten Demografie, Wohnflächennachfrage, Leerstand und Bürgerengagement,
- Wirkungsanalyse eines Bürgerfonds auf lokale Immobilienmärkte in den vier Pilotstädten und verallgemeinernd auf kleine Städte in strukturschwachen Räumen
- Evaluierung der Implementierung im Arbeitspaket 4 und Identifizierung der Voraussetzungen und Erfolgsfaktoren bei der Schaffung des Bürgerfonds
- Darstellung der Anreize, Rollen und Geschäftsmodelle zentraler regionaler KapitalgeberInnen, Untersuchung möglicher fördertechnischer Anpassungsbedarfe
- Ableitung von allgemeinen Empfehlungen zur Schaffung von Bürgerfonds insbesondere für die Bund-Länder-Kulisse in der Städtebauförderung. Dabei geht es zum Beispiel um die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von europäischen/nationalen Fördermitteln in diese Art eines revolvierenden Fonds.

ERZIELTE ERGEBNISSE

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass Leerstände in Deutschland ein großes Problem darstellen, welches zielgerichtete Maßnahmen und verstärkte Anstrengungen von Seiten der politischen Akteure auf Ebene der Kommunen, Länder und des Bundes erfordern. Das Problem erfährt jedoch in der politischen und öffentlichen Debatte eine zu geringe Aufmerksamkeit. Der Fokus liegt auf der Überwindung der Knappheitsprobleme in den Ballungsräumen. Aktuell stehen rund zwei Millionen Wohnungen leer, hiervon vielfach schützenswerte Fachwerkgebäude. Trotz der hohen Zuwanderung nach Deutschland steigen die Leerstände insgesamt an, da in den Regionen mit relativ konstanter und schrumpfender Bevölkerung zu wenig Anreize bestehen in Bestandsimmobilien zu investieren. Der ländliche Raum in unserer Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft hat dauerhaft mit einem schwindenden Gewicht zu kämpfen. Vielen Regionen droht daher, dass sie von der sozialen und ökonomischen Entwicklung des restlichen Landes abgekoppelt werden. Der flächendeckende Erhalt gleichwertiger Lebensverhältnisse stellt daher das zentrale Zukunftsthema dar.

Vor dem Hintergrund der in diesem Gutachten aufgezeigten Problemdimension braucht es zukünftig bessere, mit neuen Instrumenten gestaltete Rahmenbedingungen, mit denen Leerstände vermieden und abgebaut werden und die dauerhafte Abwanderung junger Bevölkerungsschichten in die Ballungsräume verringert wird. Hierdurch erhalten nicht nur historischen Städte und der ländliche Raum bessere Entwicklungsperspektiven. Auch die gesamte



Gesellschaft profitiert, da sich dann das Wachstum weniger stark auf die Ballungsräume konzentriert und die Wohnungsmärkte weniger angespannt sind. Die Herausforderung ist daher, den ländlichen Raum zu stärken und eine gute Lebensqualität zu sichern. Bürgerliches Engagement und auch der Aufbau von wirtschaftlichen und immobilienbezogenen Kenntnissen in der Zivilgesellschaft spielen hierbei eine Schlüsselrolle und sollten daher von Seiten der öffentlichen Hand unterstützt werden. Wichtig ist dabei, dass die lokalen privaten und öffentlichen Akteure bessere Rahmenbedingungen erhalten, konkrete Maßnahmen selbst vor Ort zu ergreifen ("Hilfe zur Selbsthilfe").

Alte Fachwerkhäuser in zentrumsnahen Lagen finden auch in Regionen mit einem recht ausgeglichenen Wohnungsmarkt nur relativ schwer eine/n NutzerIn, insbesondere für die Wohnnutzung. Ihr Wert aus rein wirtschaftlicher Sicht ist häufig entsprechend niedrig. Private und insbesondere bürgerschaftliche Initiativen für die Renovierung alter Objekte benötigen daher finanzielle und beratende Unterstützung. Mit dem Bürgerfonds wurde hier ein vielversprechendes neues Instrument geschaffen. Die Nutzung des Erbbaurechts und die damit einhergehende Trennung von Grund und Boden vom schützenswerten Gebäude ermöglicht zwar neue Wege der Förderung sowie finanzielle Spielräume, hat jedoch unter den jetzigen Rahmenbedingungen wie den niedrigen Zinsen und dem günstigen Zugang zu Fremdkapital eine zu geringe Attraktivität.

Der Bürgerfonds sollte zukünftig auf Basis der im BMBF-Projekt gesammelten Erfahrungen weiterentwickelt werden. Hierzu zählt erstens die Erhöhung der Attraktivität des Erbbaurechts durch marktgerechte Zinssätze, zweitens der Aufbau einer Dachorganisation, die eine umfassende professionelle fachliche Beratung ermöglicht und drittens die Öffnung der Zielrichtung des Bürgerfonds auch auf Sanierung- und Nutzungsprojekte im historischen Bestand, an denen sich nicht mit dem Kauf des Grundstücks und der Nutzung des Erbbaurechts beteiligt wird. Unabhängig vom Bürgerfonds sollten Bund und Länder ergänzende Förderinstrumente etablieren, die private Investition in den Gebäudebestand lenken, um Leerstände zu verhindern und bürgerschaftliches Engagement für den Erhalt historisch wertvoller Fachwerkimmobilien zu unterstützen.

2.1.6. Arbeitspaket 6: Überführung Regelbetrieb und Dissemination

ZIELSTELLUNG

Das Ziel des Arbeitspakets 6 war die Verankerung des Bürgerfonds in eine selbsttragende Organisationsstruktur. Durch den Fortbestand der Öffentlichkeitsarbeit der beiden Projektpartner ADF und Stiftung trias soll der Bürgerfonds weiterhin beworben werden. Potentielle neue Projekte sollen mit Hilfe der Informationsmaterialen (Informations-Broschüre, Projekt-Leitfaden in Kurz- und Langfassung) akquiriert werden. Zudem zielt das Arbeitspaket 6 auf eine bundesweite Verbreitung des Modells sowie auf internationale Folgeaktivitäten ab.



VERWENDUNG DER ZUWENDUNG

Die Zuwendung wurde für die begleitende Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Projektpartner, aber auch an den Pilotkommunen orientiert verwendet. Neben öffentlichkeitswirksamen Auftritten in Form von Präsentationen des Bürgerfonds wurden Publikationen, ein Projekt-Leitfaden in einer Kurz- und einer Langfassung für Kommunen und Initiativen und die Informationsbroschüre entwickelt und herausgegeben. Die Abschlusskonferenz am 25. November 2019 in Berlin diente der Präsentation der Projektergebnisse im Rahmen der Fachwerktriennale 19 der ADF. Die PartnerInnen wollen darüber hinaus im Rahmen von Europa Nostra ein europäisches Netzwerk aufbauen und Antragsstellungen in HORIZON 2020 durchführen.

ERZIELTE ERGEBNISSE

Alle Maßnahmen aus den einzelnen Arbeitspaketen zielten auf den dauerhaften Bestand des Bürgerfonds als Finanzierungsinstrument für kleine und mittlere Städte im peripheren ländlichen Raum ab. Der Fonds wird somit nach Ablauf des Vorhabens mit Unterstützung der aufgebauten Kooperationsstrukturen und den genannten Werbematerialen fortgeführt. Im Rahmen der kommenden Aktivitäten der ProjektpartnerInnen wird der Bürgerfonds weiterhin vorgestellt und angeboten.

2.2. Zuwendungsverwendung und zahlenmäßiger Nachweis

Die Zuwendung wurde gemäß der Vorhabensbeschreibung als Bestandteil des Projektantrages eingesetzt. Sie richtete sich an der Aufgabenstellung und den entsprechenden Zielen des Vorhabens (vgl. Kap. 1.1.2). Aufgrund der Komplexität des Gesamtvorhabens und der in enger Beziehung stehenden Arbeitsschritte kann eine Gegenüberstellung der eingesetzten Mittel mit den erreichten Zielen de facto nicht stattfinden. Die einzelnen Arbeitspakete der ProjektpartnerInnen greifen weitestgehend direkt ineinander. Zudem lässt der prozesshafte Projektaufbau keine strikte Trennung einzelner Ziele zu, die Abarbeitung der Themenblöcke stand in unmittelbarem Zusammenhang zueinander.

2.2.1. Kostenmäßiger Nachweis gemäß Antragsplanung

Der Budgetbedarf und der zweckmäßige Einsatz der abgerufenen Mittel wurden gemäß der Ausgabenplanung in der Antragsstellung durchgeführt. Die Verwendungen der Zuwendungen sind im Verwendungsnachweis aufgeschlüsselt (siehe Anhang).

2.2.2. Notwendigkeit der Zuwendung

Die erstmalige Forschung von Finanzierungsmodellen erforderte einen hohen Zeit- und Kostenaufwand, der nicht komplett aus den eigenen Ressourcen der beteiligten Partner realisiert



werden konnte. Gleichwohl konnten alle VerbundpartnerInnen bereits umfangreiche Erfahrungen in Bezug auf bürgerschaftliches Engagement auch in einem entsprechenden Anteil personell und damit finanziell einbringen, und damit wesentlich zum Gelingen des Vorhabens beitragen.

Mit dem Vorhaben konnten die VerbundpartnerInnen eine sonst liegengebliebene Forschung und Praxisanwendung beginnen. Die Kooperation der VerbundpartnerInnen führte dabei zu gegenseitigen Befruchtungen und innovativen Lösungen. Die erarbeiteten optimierten Verfahren zur Auflage des Bürgerfonds konnten durch veröffentlichte Ergebnisse und Anleitungen für Fachwerkstädte gesichert werden.

2.3. Voraussichtlicher Nutzen und Verwertbarkeit der Ergebnisse

2.3.1. Corporate Design

PROJEKT-LOGO

Um den Wiedererkennungswert des Forschungsprojektes zu erhöhen, wurde in der Anfangsphase ein Projektlogo entworfen und eingeführt. Auf jeder Seite dieses Schlussberichtes ist in der Kopfzeile dieses Logo abgebildet.

PROJEKT-FLYER UND -POSTER

Zu Zwecken der Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung wurde ein Projekt-Flyer sowie ein Projekt-Poster mit den wesentlichen Angaben zu Forschungsprogramm, Problemstellung, Projektarbeit sowie den ProjektpartnerInnen erstellt und verteilt (vgl. Anhang).

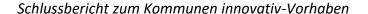
INTERNETAUFTRITT, PROJEKT-HOMEPAGE

Unter der Internetadresse https://www.buergerfonds.org wurde im Sommer 2018 die Projekt-Homepage freigeschaltet. Sie enthält alle wichtigen Informationen rund um das Bundesforschungsprojekt sowie die Projektarbeit vor Ort; Veranstaltungshinweise sowie diverse Downloads (u. a. Berichte, Protokolle, Präsentationen, Flyer, Workshopergebnisse) wurden veröffentlicht. Auf diese Art kann die Internetseite neben dem reinen Informationszweck zusätzlich zur Bewerbung des Angebots des Sondervermögens beitragen. Die Internetseite wird nach Beendigung des Forschungsvorhabens, ebenso wie das Sondervermögen, weiterhin dauerhaft bestehen bleiben.

2.3.2. Öffentlichkeitsarbeit

KOMMUNEN INNOVATIV-VERANSTALTUNGEN

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Marktplatz-Angebote auf den "Kommunen innovativ"-Fachkonferenzen in Hamburg, Dortmund und Halle (Saale) vorgestellt und durch die Projektverantwortlichen der ADF, der Stadtland GmbH und der Stiftung trias erläutert.





REFERATE AN EXTERNEN VERANSTALTUNGEN

08.-10.11.2018: Denkmal Leipzig

27.06.2019: Symposium "Hessischer Hof" in Treffurt 03.04.2019: Fachwerk-Trienanale in Neumünster 02.04.2019: Fachwerk-Trienanale in Spangenberg

VERÖFFENTLICHUNGEN AUS DEM PROJEKT

Zeitschrift Kommunalwirtschaft 3/2019: "Bürgerfonds: Was haben wir im Werkzeugkasten gegen Verfall und Leerstand historischer Bausubstanz?" Wuppertal: Kommunal-Verlag

Mitgliederzeitschrift "PlanerIN" des SRL, Heft 6_19: "Das Finanzierungsmodell Bürgerfonds – Initiativen engagieren sich für historische Fachwerkstädte und Ortszentren". Berlin

Bürgerfonds für Fachwerkstädte – Gemeinsames Forschungsprojekt. ADF, Stiftung trias (Hrsg.); ISBN 978-3-948240-02-8

Bürgerfonds für Fachwerkstädte – Leitfaden. ADF, Stiftung trias (Hrsg.); ISBN 978-3-948240-06-6

Bürgerfonds für Fachwerkstädte – Kurzleitfaden. ADF, Stiftung trias (Hrsg.); ISBN 978-3-948240-07-3

Im Februar 2019 wurde ein Imagefilm veröffentlicht, welcher über die Zielgruppen und die Arbeitsweise des Bürgerfonds informiert. Der Film ist über "https://www.youtube.com/watch?v=4Tv5k8A2p2s&feature=emb_logo" abrufbar.

2.3.3. Arbeitshilfen und Leitfaden

Zu Beginn des Jahres 2020 wurde ein Leitfaden entwickelt, welcher potentiellen Bürgergruppen als Orientierungshilfe zur Teilnahme am Bürgerfonds dienen soll. Der Leitfaden beinhaltet eine kurze Vorstellung des Projektes sowie dessen soziodemografischen und städtepolitischen Hintergrund.

Der Hauptteil beinhaltet eine Schritt-für-Schritt-Anleitung, die interessierte Bürgergruppen an der Teilnahme am Bürgerfonds unterstützt.

Zu Anfang werden die Voraussetzungen der jeweiligen Bürgergruppe und die Gegebenheiten vor Ort hinsichtlich ihrer Teilnahme am Bürgerfonds überprüft. Handelt es sich noch eine nicht strukturierte Bürgergruppe, rät der Leitfaden dazu, eine Institution aufzubauen. Dazu fasst er die wichtigsten Formen (e.V., GmbH, ...) zusammen. Zusätzlich muss ein geeignetes Objekt vor Ort zur Verfügung stehen, welches den Vorhaben und Zielen der Bürgergruppe entspricht.

Aufbauend auf die vorbereitenden Maßnahmen werden die nötigen baulichen und finanziellen Voraussetzungen konzeptionell herausgearbeitet. Vertragliche Regelungen zwischen der Bürgergruppe, der ADF und der Stiftung trias werden vorausgesetzt.

Der Leitfaden zum Bürgerfonds ist dabei in zwei Versionen erschienen: Der Kurzleitfaden beinhaltet die oben genannten Eckdaten und Informationen. Die Langfassung des Leitfadens



stellt zusätzlich bereits erfolgreiche Bürgerinitiativen deutschlandweit vor. Dies soll den Bürgergruppen als Orientierungshilfe oder für potentielle AnsprechpartnerInnen dienen, um aus den bereits gesammelten Erfahrungen Rückschlüsse auf das eigene Vorhaben ziehen zu können.

2.3.4. Transfer der Ergebnisse in die Praxis

Durch die praxisnahe Bearbeitung des Projektes im Selbstverständnis eines "Reallabors" wurde über die gesamte Laufzeit des Projekts der Transfer in die Praxis sichergestellt. Hierbei ist hervorzuheben:

- die Einbindung der Fachgruppen "Bautechnik" und "Recht" der ADF und die Präsentationen auf den Mitgliederversammlungen der ADF und im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung in der "Fachwerk Info"
- den intensiven Dialog mit den Bürgergruppen in den Pilotstädten
- die Vorstellung des Instruments "Sondervermögen" und insbesondere des "Bürgerfonds" als Teil des Instrumentariums der Stiftung trias im Bereich der Vermögensanlage sowie der Erweiterung der Satzung um die Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als gemeinnützige Ziele der Stiftung

Weiterhin wird der Transfer durch die Bereitstellung von Fachinformationen, dem Leitfaden und die fortbestehende Internetinformation unterstützt. Zudem besteht der im Projekt aufgelegte Fonds, der Bürgerfonds, und dieser soll auch nach Abschluss des Projektes weiter ausgebaut werden.

2.3.5. Sonstiger Transfer der Ergebnisse

GENERELLE VERWERTUNG

Mit den Ergebnissen des Vorhabens werden sich die bisherigen Entscheidungsfindungsprozesse kleinerer Städte zum Umgang mit den baulichen Folgen des demografischen Wandels verändern und durch eine strukturierte Herangehensweise zur Einbindung von bürgerschaftlichen Initiativen ergänzt. Diese können das Risiko eines Eigenerwerbs von Immobilien durch den Bürgerfonds mindern und auf Nutzungskonzepte oder Zwischennutzungen konzentrieren. Zudem werden Sie im Netzwerk der deutschen Fachwerkstädte unterstützt. Mit dem Fonds wird zugleich ein komplementäres Finanzierungsmodell mit revolvierendem Charakter zur Verfügung gestellt. Durch das Erbbaurecht können Bodenwerterträge dauerhaft für die Instandhaltung von Immobilien verfügbar gemacht werden und die mittelfristige Städtebauförderung entlasten. Die mit dem Bürgerfonds verknüpften Trägermodelle können die besonders problematischen mittelgroßen Immobilien in Altstädten, z.B. brachgefallene soziale Infrastrukturen, angehen und zu einer Überbrückung von Herrenlosigkeit beitragen.



Dem Forschungsverbund ist der Spagat gelungen, sich zwischen Wissenschaft und Praxis mit den jeweils spezifischen Ansprüchen zu bewegen und beiden Seiten gerecht zu werden. Die entwickelten Handlungsempfehlungen treffen belastbare und authentische Aussagen für alle maßgeblichen Ebenen – interkommunale Gemeinschaft, Region, Land und Bund – und bieten Ansatzpunkte zur Detaillierung auf oder in bestimmten Themenbereichen mit weiterem Forschungsbedarf.

Sehr viele Einzelbausteine aus den angeführten Arbeitspaketen (Berichte der Arbeitspakete) werden bereits durch Dritte und von den beteiligten ProjektpartnerInnen für ihre Tätigkeitsfelder weiterverwendet.

WISSENSCHAFTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE ANSCHLUSSFÄHIGKEIT/VERWERTUNG

Alle PartnerInnen werden ihr internes Fachwissen und methodische Ansätze in das Projekt einbringen und unter dem Dach des Bürgerfonds die Ergebnisse gemeinsam verwerten. Dies schließt die gemeinsame Nutzung von geistigem Eigentum bei der Verwertung und Nutzung der Projektergebnisse mit ein.

Die wissenschaftliche und wirtschaftliche Anschlussfähigkeit des Vorhabens ist damit gegeben. Die Ergebnisse können aber auch für die Planung, Koordination und Durchführung weiterer Projekte der VerbundpartnerInnen verwendet werden. Im Einzelnen sind dies:

Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.

Die ADF kann die Ergebnisse des Vorhabens für die weitere Zusammenarbeit mit ihren Mitgliedsstädten verwenden. Vor allem durch den Fortbestand des Sondervermögens "Bürgerfonds" ist ihr ein probates Finanzierungsinstrument zur Unterstützung ihrer Mitglieder gegeben. Weiterhin begründet das Vorhaben die Potentiale bürgerschaftlichen Engagements auch innerhalb der Stadtentwicklung, sodass die Mitglieder der ADF auf neue Mittel und Wege innerhalb ihrer städtischen Entwicklung zurückgreifen können.

Durch die dauerhafte Einrichtung des Sondervermögens "Bürgerfonds" in der Stiftung trias steht der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. einerseits, sowie den weiteren Projektinitiativen andererseits, langfristig ein Instrument zur dauerhaften Zusammenarbeit und Sicherung bauhistorisch wertvoller Immobilien zur Verfügung.

<u>Trias</u>

Die Stiftung trias nutzt die Ergebnisse zur Verbesserung der internen Bewertungsrichtlinien für Vermögensprojekte. Durch die besonderen Ausgangsbedingungen konnten die Richtlinien weiterentwickelt und um spezifische Prüfsteine für denkmalgeschützte Immobilien und Projektgruppen im Umfeld kleiner und mittlerer Städte erweitert werden.

Zudem nutzt sie das Sondervermögen "Bürgerfonds" und die daraus gewonnenen Erkenntnisse für den Bereich der Vermögensanlage, um das Instrument "Sondervermögen" in der Außendarstellung besser zu kommunizieren und seine Möglichkeiten zu erläutern. Besonders im Bereich kleiner und mittlerer Städte sowie bei denkmalgeschützten Immobilien ist der Bürgerfonds ein spezifisches Angebot und eine ideale Ergänzung der etablierten Instrumente der Vermögensanlage. Die gewonnenen Erkenntnisse konnten bspw. bei der Beratung im Rahmen der Entwicklung eines Sondervermögens der IBA Thüringen GmbH ("StadtLand Thüringen") angewendet werden.



2.4. Wissensfortschritt während der Durchführung des Vorhabens

Das Projekt "Bürgerfonds" legt neue Erkenntnisse zur Rolle von Bürgergruppen in der Stadtentwicklung vor und stellt ein neues Träger- und Finanzierungsmodell zur Unterstützung des Engagements für den Erhalt der historischen Bausubstanz von Fachwerkstädten zur Verfügung. Die Ergebnisse zeigen, dass lebendiges Bürgerengagement in vielen historischen Städten vorhanden ist und die in der Regel zu schwache Kraft der öffentlichen Hände ergänzen kann. Bürgerprojekte zur Rettung stadtbildprägender Gebäude scheitern jedoch oft an der Hürde, ein stabiles Träger- und Finanzierungsmodell in der Gruppe zu entwickeln.

Zentrales Projektergebnis ist die Methodik zur Auflage von lokalen und eines bundesweiten "Bürgerfonds" in Form eines Sondervermögens. Mit diesem Fonds können der Grunderwerb bzw. der Kauf von historischen Immobilien gewährleistet werden. Das Modell sieht vor, Grundstücke in das hierfür gebildete Sondervermögen "Bürgerfonds" zu übernehmen. Die BürgerInnen erhalten ein Erbbaurecht und haben so alle Freiheiten, Grundstück und Gebäude nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die lokalen Initiativen sichern und sanieren die Gebäude und/oder organisieren Zwischennutzungen.

Der Bürgerfonds wird auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung nach Abschluss der Forschungsphase fortgeführt und steht für alle interessierten Bürgergruppen bereit. Dabei können die Teilnehmer auf ein bundesweites Netzwerk zurückgreifen.

2.4.1. Erfüllung des Verwertungsplanes

Die gewählte Vorgehensweise in Form eines Reallabors hat sich methodisch wie inhaltlich als sinnvoll herausgestellt. Die dargelegte Verknüpfung von Fachkompetenzen unter Beteiligung der ADF und der Stiftung trias sowie der kommunalen PraxispartnerInnen war für die Projektbearbeitung und das erreichte Forschungsergebnis von erheblicher Bedeutung.



3. ANLAGEN

ÜBERSICHT

Anlage "Kooperationsvereinbarung"

Anlage "Corporate Design"

Anlage "Kommunen Innovativ Abschlussveranstaltung am 25.11.2019 in Berlin"



ANLAGE "KOOPERATIONSVEREINBARUNG"

Vertrag über die Errichtung eines Sondervermögens "Bürgerfonds"

innerhalb der Stiftung trias

Der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V., Propstei Johannesberg, 36041 Fulda, vertreten durch den Vorstand

- im Folgenden Stifter genannt -

und die Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen, vertreten durch ihren Vorstand

- im Folgenden "die Stiftung" genannt -

schließen folgenden Fonds-Vertrag:

§ 1 Zustiftung

Der Stifter überweist der Stiftung auf ihr Konto bei der GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum, IBAN DE02 4306 0967 0103 2696 01 per 01.03.2018
500,00 EUR (in Worten fünfhundert EURO)

Der Betrag geht in das Vermögen der Stiftung ein. Der Stifter behält sich vor, mit weiteren Zustiftungen den Fonds aufzustocken. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass – aus steuerrechtlichen Gründen – jede derartige Zustiftung seinerseits, sowie von Dritten einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung bedarf.

§ 2 Auflage

Die Stiftung erhält die Zustiftung mit der Auflage, sie nachvollziehbar und fortdauernd buchungsmäßig erkennbar festzuhalten. Das Fondsvermögen soll mit Priorität in den Kauf von Grundstücken investiert werden. Es darf auch zu verminderten Erträgen angelegt werden, wenn die Kapitalanlage in unmittelbarem Zusammenhang mit der Zielsetzung des Fonds steht.



§ 3 Fondszweck

Als Teil des Grundstockvermögens der Stiftung dient der Fonds ausschließlich und unmittelbar der Förderung steuerbegünstigter Zwecke gemäß der Stiftungssatzung.

Die Stiftung wird eine Erweiterung des Stiftungszweckes um die Pflege von Baudenkmälern sowie die Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit in diesem Sinne vornehmen, sobald die stiftungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Im Rahmen dessen wird als Zweck des Fonds speziell festgelegt:

Die Mittel des Fonds sollen im Rahmen der Zielsetzung des Stifters gemäß seiner Satzung verwendet werden. Das ist insbesondere die Pflege von Baudenkmälern, die Beratung von Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. und interessierter Projektgruppen und -träger sowie Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit in diesem Sinne.

§ 4 Nennung des Fonds

Das Fondsvermögen erhält als Bezeichnung den Namen: "Sondervermögen Bürgerfonds" und wird unter dieser Bezeichnung von der Stiftung geführt werden.

Der Fonds wird im Geschäftsbericht ausdrücklich erwähnt.

§ 5 Feststellung der Erträge

Da die Mittel des Fonds mit ihrem Zufluss in das Grundstockvermögen der Stiftung eingehen und nicht separat vom übrigen Vermögen der Stiftung angelegt werden, können die auf das anteilige Fondsvermögen entfallenden Erträge auch nicht direkt festgestellt, sondern, sofern nicht andere objektive Zuordnungskriterien vorliegen, nur fiktiv durch Verhältnisrechnung ermittelt werden. Sie ergeben sich aus dem Prozentsatz an den Gesamterträgen, der sich aus dem Verhältnis des Fondsvermögens zum Gesamtvermögen ergibt. Bewertungsstichtag für Einzahlungen ist der 31.12. jeden Jahres, erstmals das auf die Einzahlung folgende Jahresende.

Bei deutlicher Vergrößerung des Volumens des Fondsvermögens bleibt eine einvernehmliche Abänderung der Ertragsfeststellung vorbehalten.



§ 6 Verwendung der Erträge

Die Erträge des Fonds werden zu zwei Dritteln für den in § 3 genannten Zweck verwendet. Bei der Verwendung des restlichen Drittels ist die Stiftung in der Verwendung, im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Ziele, frei. Innerhalb der zu verwendenden Mittel kann der Stifter Wünsche über eine spezielle Verwendung der Beträge äußern. Über die Verwendung kann alternativ durch ein zu bildendes Gremium entschieden werden. Das Entscheidungsgremium ist zu je einem Drittel aus Vertretern der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V., den durch Projekte mit dem Bürgerfonds verbundenen Projektgruppen und -trägern sowie der Stiftung trias zu bilden. Die Stiftung wird diesen Wünschen entsprechen, sofern nicht zivil- oder steuerrechtliche Gründe entgegenstehen oder eine praktische Umsetzung nicht durchführbar ist. Dieses Recht erlischt, wenn sich der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. auflöst. Findet die Stiftung in diesem Fall keinen neuen, dauerhaften Ansprechpartner, z. B. in den Bürgergruppen, ist sie berechtigt den Fonds aufzulösen und die Zwecke im Rahmen ihres allgemeinen Auftrags weiter zu verfolgen.

§ 7 Einsicht

Der Stifter hat das Recht, die Unterlagen über die Entwicklung des Fondsvermögens und die Berechnung der Fondserträge bei der Stiftung einzusehen.

§ 8 Gemeinnützigkeit

Die Errichtung des Fonds als Bestandteil des Grundstückvermögens der Stiftung folgt den Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit der Stiftung.

§ 9 Kostenbeteiligung

Auf die Erhebung von Verwaltungskosten wird von Seiten der Stiftung verzichtet, da das Fondsvermögen dem Grundstockvermögen der Stiftung zugeführt wird und die Mittelverwendung daher originäre Aufgabe der Stiftung selber ist.

(Ort, Datum)

(Unterschrift Stifter)

Duderstout

Stiftung trias

gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 45525 Hattingen

(Unterschrift Vertreter der Stiftung)



ANLAGE "CORPORATE DESIGN"

Projekt-Flyer

Projektbeteiligte

Projektträger:Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. (ADF) Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. (ADF)
Die ADF mit Sitz in Fulda verfolgt das Ziel, durch Erfahrungsaustausch, mehr noch gemeinsames Handeln, die Erhaltung der
historischen städtebaulichen Strukturen in Fachwerkstädten zu
sichern.

Projektpartner:

Projektpartner: Siftung träs Die Siftung träs wurde 2002 gegründet. Die Bezeichnung "trias" steht für die drei Themen Boden, Ökologie und Wohnen. Man könnte Sie als themenspezifische Bürgerstiftung bezeichnen, weil es nicht einen, sondern sehr viele Sifter gibt, die sich den Siftungsthemen verbunden fühlen und weil es keinen geografischen, sondern einen thematischen Bezug gibt.

Pilotstädte/Bürgerinitiativen: Zu den ausgewählten Pilotstädten/Bürgerinitiativen gehören folgende Städte und Initiativen:

- Bleicherode

 JugendSozialwerk Nordhausen

- Treffurt
 Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal
 SAVE Europe's Heritage
 Witzenhausen
 Interessengemeinschaft Lindenhof

Kontakte

Projektleitung
Prof. Manfred Gerner
Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V.
Propstel Johannesberg, 36041 Fulda
Fax: +49(0)661 94250366
Fax: +49(0)661 94250366
www.fachwerk-arge.de
www.fachwerk-arge.de

Projektpartner

Frigekpartner Stiftung trias gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen Martin-Luther-Straße 1, 48525 Hattingen (Ruhr) Tel.: +49(0):324 9022213 Fax: +49(0):324 596705

info@stiftung-trias.de www.stiftung-trias.de

Projektsteuerung/Koordinationsbüro Dr. Ing. Uwe Ferber/StadtLand UG Stieglitzstraße 84, 04229 Leipzig Tel.: +49(0)341 4807026 Fax: +49(0)341 4806988





Ziele von Bürgerfonds

Die in der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. zusammengeschlossenen Städte sehen sich massiv mit den Folgen des demographischen Wandels konfrontiert. Wohrungsleerstand, Einhußen im Handel. Bevollerungsverluste und nachlassendes privates Engagement geben Anlass zur Sorge. Die Städte und Kommunen sind dabei meist nicht mehr in der Lage, die historisch gewachseren kleinteiligen Stadt- und Gebäudestrukturen sowie deren Eigentumsverhältnisse und Sanierungsvillesstände zu unterschen, zu behen und zu unterhalten. Zum Erhalt und zur wirtschaftlichen Rechtallisteren der historischen Fachwerkstädte ist dies jedoch dringend notwehen und zu unterhalten. Zum Erhalt und zur wirtschaftlichen Rechtallisterung der historischen Fachwerkstädte ist dies jedoch dringend notwendig. Somit sind die Bürgerinnen und Bürger gefragt, durch ehremamtliches Engagement selbst einen Teil zur Stadterhwicklung beizutragen und die Attraktivität ihrer Heimat wieder auflehen zu lassen. Die Arbeitsgemeinschaft verfolgt mit dem Forschungsworhaben "Kommunen innovativ – Bürgerfonds" ein Verbundprojekt des Bundsministeriums für Bildung und Forschung (BMB) zur Aktivierung dunterstützung bürgerschaftlich getragener Initiativen mit dem Ziel des Erhalts und der Sanierung vom historischen Erahwerkhäuser. In Kooperation mit ausgewählten Bürgergruppen entscht dabei ein Fonds, der durch laufende Einnahmen dauerhaft getragen werden kann und auch über die Projektfaufzeit hinaus der finanziellen Unterstützung von Initiativen dienen soll.

Deutsche Fachwerkstädte

Die Arbeitsgemeinschaft

Seit 40 Jahren bemüht sich die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. erfolgreich darum, Fachwerkhäuser und Fachwerkstädte zu erhalten und zu fördern. Mit über 130 Mitgliedsstädten ist die Arbeitsgemeinschaft dabei von Meersburg bis Stade in ganz Deutschland vertreten. Dabei sollen nicht nur Bauwerke saniert, sondern vleinnehr auch die Lebensqualität in den Städten verbessert werden. In Rähmen der drei Treinnalen 2003, 2012 und 2018 konnten diese Zeile mit vielen Projekten deutschlandweit bereits erfolgreich und vorbiollich umgesetzt werden. Auch die drei neuen Projekte der ADF – "Kommunen innovaten. Auch die drei neuen Projekte der ADF – "Kommunen innovaten. Bürgerfonds", "Kompetenzzentrum Klima" und "Integration und um das Fachwerk zu bearbeiten. Für das Projekt Bürgerfonds verfügt die Arbeitsgemeinschaft somit über umfassende Erfahrungen im Bereich der Projekt- und Öffentlichkeits-arbeit Darüber hinaus bringt sie das nötige Know-How zur Bewertung von Immobilien mit und kann im Bedarfsfall geeignetes Fachpersonal an die Bürgergruppen vermitten. Eine individuell abgestimmte Unterstützung der Bürgergruppen und Pilotkommunen garantiert zusätzlich eine erfolgreiche und modellhafte Umsetzung der Ziele des Projekts Bürgerfonds.

Die Stiftung trias

Was könnte eine Stiftung, die aus dem Bereich der Mehrgene-rationen-Wohnprojekte kommt, mit dem Erhalt von Fachwerk-gebäuden zu tun haben? Das klingt doch erst einmal sehr "ab vom Thema"? Üblicherweise werden Immobilien von Stiftungen sofort verkauft. Das

Üblicherweise werden Immobilien von Stiftungen sofot verkauft. Das ist verständlich, weil sich Geld deutlich einfacher verwalten lässt als Immobilien. Die Stiftung trias ist eine der wenigen Stiftungen, die stelle sich sich mit Immobilien abtri auseinander-zusetzen und wenn irgend möglich im eigenen Vermögen zu behalten. Vermögen und Ertäge aus den Immobilien des "Bürger-fonds" werden zudem in ein Sondervermöger" eingebracht und für ganz bestimmtet Ziele, wie den Erhalt historischer Fachwert-gebäude, eingesetzt. Das Stiftungswemögen beläuft sich inzwischen auf ca. 8 Mio. Euro. Das sind mehr als 30 Grundstücke von Wöhnprojekten, ein ehemaliger Bahnhoff in Fachwerkbauwebe und einige fürundstücke aus Schenkungen. Ein Wissensschatz an Instrumenten des bürgerschaftlichen Engagements gehört zum "Vermöger" der Stiftung; Rechtsformen für Projekte, Finanzierungsinstrumente, Kennnis der Projektentwicklung und "besonderer" Immobilien. Über die Bildungsarbeit der Stiftung wird dieses Wissen weitergegeben.



Arbeits-gemeinschaft Deutsche Fachwerk-städte e. V.



GEFÖRDERT VOM





BMBF





Anlagen

Projekt-Homepage



Projekt-Film



42



• Projekt-Poster











• <u>Info-Broschüre</u>



Bürgerfonds für Fachwerkstädte

Gemeinsames Forschungsprojekt











• <u>Projekt-Leitfaden</u>



Bürgerfonds für Fachwerkstädte Leitfaden

Gemeinsames Forschungsprojekt











Anlagen

Projekt-Kurzleitfaden



Bürgerfonds für Fachwerkstädte Kurzleitfaden

Gemeinsames Forschungsprojekt











ANLAGE "KOMMUNEN INNOVATIV ABSCHLUSSVERANSTALTUNG AM 25.11.2019 IN BERLIN

Programmflyer

Fachwerk Triennale

19



Arbeitsgemeinschaf Deutsche Fachwerk-

25. November 2019

Fachwerktriennale 2019 – "Neue Wege" Bürgerfonds, Integration und Qualifikation, Klimaschutz

Landesvertretung Niedersachsen, In den Ministergärten 10, 10117 Berlin





15.00 Uhr Ankunft und Registrierung

15.30 Uhr Begrüßung: Maren Sommer-Frohms, Geschäftsführerin Arbeitsgemeinschaft

Deutsche Fachwerkstädte e.V.

15.45 Uhr Grußworte

Dr. Jörg Nigge, Oberbürgermeister der Stadt Celle
Monika Thomas, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, öffentliches

Baurecht im Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat,

16.15 Uhr "Neue Wege" – Bilanz der Fachwerktriennale 2019

Maren Sommer-Frohms, Geschäftsführerin Arbeitsgemeinschaft Deutsche

Fachwerkstädte e.V.;

Rolf Novy-Huy, Vorstand Stiftung trias; Jens Scheller, Geschäftsführer Freilichtmuseum Hessenpark GmbH

Die Zukunft unserer Fachwerkstädte – Dialog

Moderation Dr. Uwe Ferber, StadtLand GmbH, Leipzig

Impuls: Dr. Ralph Henger, Institut der Deutschen Wirtschaft Köln e.V.

1. Runde: "Wohnen in Fachwerkstädten"

Reinhard Schaake, Bürgermeister Wolfhagen

Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen;

Dr.-Ing. Christian Strauß, Forschungszentrum Jülich GmbH

2. Runde: "Der Bestand ist unsere Zukunft"

Stefanie Nöthel, Abteilungsleiterin Städtebau und Wohnen im Niedersächsischen

Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz; Dr. Ing. Christina Krafczyk, Präsidentin des Niedersächsischen Landesamts für

Denkmalpflege;
Friedhelm Meyer, Aufsichtsratsvorsitzender Bürgergenossenschaft Mündener

Altstadt e

17.45 Uhr "Neue Wege für unsere Fachwerkstädte" – ein Positionspapier

Maren Sommer-Frohms, Geschäftsführerin Arbeitsgemeinschaft Deutsche

Fachwerkstädte e.V.

18.00 Uhr Empfang und fachlicher Austausch

19:00 Uhr Ende der Veranstaltung









Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. Geschäfststelle: Propstei Johannesberg D-36041 Fulda Tel. 0661 3804439 Fax: 0661 94250366 info@fachwerk-arge.de www.fachwerk-arge.de



Anlagen

• <u>Teilnehmerliste</u>

Fachwerktriennale 19 – "Neue Wege" Abschlussveranstaltung 25. November 2019, Berlin



Liste der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Name	Verwaltung/Firma	Unterschrift
Abt, Jan	Deutsches Institut für Urbanistik	
Bauer, Dr. Christine	Stadt Goslar	
Bromberg, Kerstin	Stadt Celle, Städtebauförderung	
Darr, Christian	Stiftung trias, Hattingen	
Demandt, Bernd	Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG	
Dienberg, Thomas	Stadt Göttingen, Stadtbaurat	
Diringer, Julia	Deutsches Institut für Urbanistik	
Feike, Thorsten	Stadt Duderstadt, Bürgermeister	
Ferber, Dr. Uwe	StadtLand GmbH, Leipzig	
Fischer, Christin	StadtLand GmbH, Leipzig	

Stadt Duderstadt	
Vertretung des Freistaats Thüringen beim Bund	
empirica ag	
Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.	
Stadt Quakenbrück	
Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.	
Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung	
Stadt Hann. Münden	
KoKo, Kommunikation Konsens Konzept	
Mitglied des Deutschen Bundestages	
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	
Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz	
Wirtschaftsclub Celle e.V.	
Celle	
Stadt Einbeck, Fachbereichsleitung Planen und Bauen	
	Vertretung des Freistaats Thüringen beim Bund empirica ag Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. Stadt Quakenbrück Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung Stadt Hann. Münden KoKo, Kommunikation Konsens Konzept Mitglied des Deutschen Bundestages Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz Wirtschaftsclub Celle e.V. Celle





Meyer, Friedhelm	Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG
Momm, Sabine	Stadt Hann. Münden
Nigge, Dr. Jörg	Oberbürgermeister Stadt Celle
Nöthel, Stefanie	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
Novy-Huy, Rolf	Stiftung trias, Hattingen
Olbeter, Doris	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Plugge, Laura	Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.
Reinz, Michael	Stadt Treffurt, Bürgermeister
Rostek, Frank	Landgemeinde Bleicherode, Bürgermeister
Sager-Klauß, Dr. Christina	Fraunhofer-Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik IEE
Schaake, Reinhard	Stadt Wolfhagen, Bürgermeister
Scheller, Jens	Freilichtmuseum Hessenpark GmbH, Neu-Anspach
Schirmer, Dr. Jan	Landesdenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Schmitt, Dr. Susanne	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Schur, Dieter	Stadt Hameln

Sommer-Frohms, Maren	Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V.	
Strauß, DrIng. Christian	Forschungszentrum Jülich GmbH	
Tens, Vera		
Thalmann, Gordon	Landkreis Prignitz, Untere Denkmalschutzbehörde	
Thielemann, Engelbert	Stadt Eschwege	
Thomas, Monika	Bundesministerium für Inneres, Bau und Heimat (BMI)	
Vehlhaber, Heike	Stadt Wernigerode	
Vehlhaber, Marlen	Universität der Künste, Berlin	
Wachsmuth, Jörg	Deutscher Journalistenverband Berlin-Brandenburg	
Wetzestein, Diana	Fachwerkagentur.de – Schreibwerk fürs Fachwerk	
Wohlgemuth, Maria		

ISBN: 978-3-948240-08-0