

IBA KANDIDAT

REVOLVIERENDER SIEDLUNGSFONDS



Dokumentation

Expertenworkshop

Möller'sche Handschuhfabrik, Arnstadt

07. März 2016

IBA KANDIDAT REVOLVIERENDER SIEDLUNGSFONDS

Eine gemeinsame Veranstaltung der
IBA Thüringen und IPU, Ingenieurbüro
für Planung und Umwelt, Erfurt

INDEX

1	EINLEITUNG	06
2	FÜNF THESEN	07
3	VORBILDER	08
4	LEERSTAND ALS RESSOURCE	12
5	EXPERTENWORKSHOP	14
	Programm	14
	Expertinnen und Experten	15
	Arbeitsgruppen und Fragestellung:	
	Investitionsbedarf eines revolvingenden Fonds	17
	Trägerstruktur eines revolvingenden Fonds	20
	Finanzierung eines revolvingenden Fonds	24
	Zusammenfassung	26
	Presseresonanz	28
6	IMPRESSUM	29

1. EINLEITUNG

Leerstand richtig aufbereiten:

Expertenworkshop zum IBA Kandidaten "Revolvierender Siedlungsfonds"

Immer mehr Häuser im ländlichen Raum stehen leer und sind vom Verfall bedroht, Baulücken prägen das Bild vieler Dorfkerne. Dieser Leerstand resultiert unter anderem aus der demografischen Schrumpfung und Wanderungsverlusten gegenüber den städtischen Räumen. Neubauvorhaben entstehen meist am Siedlungsrand. Die Gründe dafür liegen unter anderem in unklaren Eigentumsverhältnissen, veränderten Nutzungsansprüchen und unattraktiven Grundrissen in der alten Bausubstanz.

Als einen experimentellen Lösungsansatz schlägt Frank Neumann, Geschäftsführer des Planungsbüros IPU in Erfurt (Ingenieurbüro für Planung und Umwelt), die Entwicklung eines revolvierenden Siedlungsfonds vor. Diese Idee wurde Ende 2014 als IBA Kandidat nominiert. In ländlich geprägten Modellregionen sollen leerstehende Gebäude und Brachen mithilfe des Fonds aufbereitet und erneut vermarktet werden. Ziel dieses Instruments ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung auf regionaler Ebene anzustoßen, leeren Gebäudebestand zu aktivieren sowie versiegelte Flächen und erschlossene Standorte nachzunutzen. Der revolvierende Siedlungsfonds soll dem anhaltenden Flächenverbrauch in Thüringen entgegenwirken und einen Beitrag dazu leisten, die Dörfer von innen zu entwickeln. Eingesetzte Gelder sollen so weit mobilisierend wirken, dass die Erträge teilweise wieder in den Fonds zurückfließen, um weitere Vorhaben zu finanzieren.

Der Fachbeirat hatte der IBA empfohlen, das Thema initiativ aufzugreifen und im Rahmen eines Expertenworkshops mit dem Wissen unterschiedlicher Disziplinen, vor allem aus dem Finanzwesen, anzureichern.

Die IBA Thüringen hat somit am 7. März 2016 gemeinsam mit dem IBA Kandidaten "Revolvierender Siedlungsfonds" zu einem Expertenworkshop ins Stadthaus Arnstadt eingeladen. Neben Akteuren der Zivilgesellschaft waren Fachleute aus Immobilienwirtschaft, Politik, Bankwesen, Regionalentwicklung und Forschungsinstitutionen angereist.

Diese Dokumentation führt in die Thematik ein, stellt die aktuelle Problematik und politischen Hintergründe dar und hält die Ergebnisse des Expertenworkshops fest.

2. FÜNF THESEN

Schrumpfung verstehen, akzeptieren und als Möglichkeit wahrnehmen

Mehrdimensionale Schrumpfungsprozesse haben bereits deutlich sichtbare Spuren in den Siedlungsstrukturen hinterlassen. Der Prozess wird sich fortsetzen und die Anpassung an neue Rahmenbedingungen erfordern. Wir müssen daher lernen, Schrumpfung zu verstehen, diese anzunehmen und für die zukünftige Entwicklung der Siedlungsstrukturen als Raum für Möglichkeiten wahrzunehmen.

Revolvierend denken und handeln - jetzt

Es ist an der Zeit, die jahrzehntelange bekannte Fördermittelpolitik "Verlorener Zuschuss" auf den Prüfstand zu stellen und Vorbehalte gegenüber revolvierenden Fondslösungen zu überwinden. Teilweise revolvierende Fonds zeigen interessante Alternativen zu bisherigen Fördermittellogiken auf. Mit dem zeitnahen Auslaufen des Solidarpakts und der europäischen Strukturförderung braucht der ländliche Raum neue Perspektiven – jetzt.

Verantwortung und Handlungsfähigkeit in die Regionen tragen

Menschen und Regionen vor Ort müssen und sollen Verantwortung für die anstehenden Veränderungen ihrer Siedlungsstrukturen übernehmen. Sie brauchen dazu Kapital, Vertrauen und Handlungsmöglichkeiten; ein Fonds gibt ihnen die Möglichkeit dazu.

Die ländlichen Räume Thüringens wandeln sich

Eine aktive Strukturpolitik ist und bleibt angesichts der Umbrüche im ländlichen Raum von zentraler Bedeutung. Städte und Dörfer sind gebautes Zukunftskapital, haben aber keine Bestandsgarantie durch Quersubventionen aus wachsenden Regionen. Sie müssen und können sich dem Wettbewerb stellen und tragfähige Projekte auf den Weg bringen.

Mut zur Umsetzung

Erste praktische und zahlreiche theoretische Erfahrungen mit revolvierenden Fonds wurden in den vergangenen Jahren gesammelt, "das Rad muss nicht neu erfunden werden". Das Rad muss aber ins Rollen gebracht und der Mut gefunden werden einen revolvierenden Fonds in Thüringen ins Leben zu rufen, um mit ihm praktische Projekte umzusetzen.

3. VORBILDER

JESSICA – ein europäischer Stadtentwicklungsfonds

Die Städte in der Europäischen Union standen seit der Jahrtausendwende vor großen Herausforderungen. Mehrdimensionale Transformationsprozesse (Veränderungsprozesse in Bevölkerung, Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt) führten zu einem erheblichen Veränderungs- und damit Investitionsbedarf. Rückläufige finanzielle Verfügbarkeiten der öffentlichen Hand konnten diese notwendigen Investitionen immer weniger bedienen. Der Ruf nach einer Effizienzsteigerung dieser Mittel, sowie die parallele Forderung nach einer Mobilisierung von privatem Kapital für Aufgaben der Stadtentwicklung mündeten im Jahr 2005 in die JESSICA-Initiative. JESSICA steht für "Joint European Support for Sustainable Investments in City Areas". Im Rahmen der JESSICA-Initiative wurden zusätzlich Darlehen, Garantien und Eigenkapital zur Gestaltung von Stadtentwicklung bereit gestellt. Für diese "neuen" Instrumente konnte Kapital aus EFRE-Mitteln in Kombination mit nationaler Kofinanzierung in einem Fonds gesammelt oder auch privates Kapital in den Fonds eingelegt werden. Darüber hinaus sammelte der Stadtentwicklungsfonds auch finanzielle Rückflüsse in Form von Zinsen/Tilgungen, Gebühren oder Gewinnbeteiligungen ein und ermöglichte so die erneute Ausreichung.

In Großbritannien und in den Niederlanden war die Initiative sehr erfolgreich, bis heute arbeiten die Fonds effektiv. In Deutschland dagegen sind alle Initiativen gescheitert. Die Gründe dafür aus Sicht der JESSICA Evaluierung lauten nach der BMVBS-Online-Publikation, Nr.14/2011:

- hoher Verwaltungs- und Abrechnungsaufwand (EFRE – Mittel)
- Einschränkungen durch die EU-Strukturverordnungen
- offene Rechtsfragen
- Verausgabung musste bis Ende 2015 erfolgen
- Implementierung neuer Verwaltungsstrukturen notwendig
- JESSICA war z. T. noch nicht in die operationellen Programme aufgenommen
- Kombination mit Mitteln der Städtebauförderung im Fonds war nicht möglich

Weiterführende Information:

www.eu-info.de/foerderprogramme/strukturfonds

Regionalwert AG – eine Bürgeraktiengesellschaft rund um Freiburg

Die Regionalwert AG wurde 2006 als regionale, sozial-ökologische Kapitalanlage vom Landwirt Herrn Hiß gegründet. Er verfolgte das Ziel, ein Instrument der Bürgerbeteiligung zu schaffen, um ökologische Landwirtschaft zu fördern, Hofnachfolgen zu sichern und Existenzgründungen und Wertschöpfungsketten zu ermöglichen. Knapp 500 Aktionäre, von großen Unternehmen bis hin zu einzelnen Bürgern und Schulklassen, kauften über 3.000 Aktien zu je 500,00 EUR. Das bildete das Grundkapital, mit dem Projekte initiiert und finanziert wurden, die den Zielen entsprachen. Über finanzielle Beteiligungen bei Existenzgründungen und Unternehmen der Regionalwirtschaft laufen Gelder wieder zurück. Das Modell ist bis heute erfolgreich und hat in der Region zu einer wirtschaftlichen Stabilisierung, hohem Bürgerengagement und Imagesteigerung geführt.

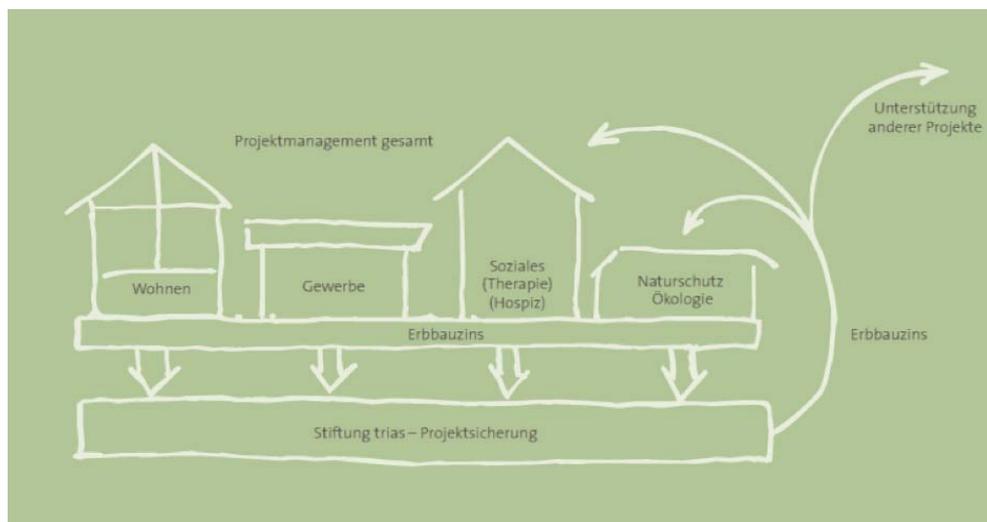
Weiterführende Information: www.regionalwert-ag.de

Stiftung trias – eine deutsche Bürgerstiftung

Die Stiftung trias bezeichnet sich selbst als thematische Bürgerstiftung, die ihr Vermögen aus einer breiten Schicht von Bürgern bezieht. Ziel ist es, Boden langfristig der Spekulation zu entziehen und diesen einer gemeinschaftlichen und ökologischen Nutzung zuzuführen. Wohnprojekte, Grundstückseigentümer oder Institutionen, die ihre Flächen aus Spekulationen heraushalten möchten, können ihr Grundstück an die Stiftung übertragen. Die Stiftung trias handelt dann als "gemeinnütziger Bodenträger" und überlässt das Grundstück via Erbbaurecht einem Projektträger/einer Projektgruppe zur dauerhaften sozial und ökologisch verträglichen Nutzung (z.B. Wohnprojekte, Gewerbeeinheiten wie Kunstateliers, Handwerksbetriebe oder soziale Einrichtungen wie Kindergärten oder Pflegegruppen). Für die Nutzung der Grundstücke wird ein Erbbauzins erhoben. Dieser wird für die Deckung der Fixkosten der Stiftung, für ihre gemeinnützigen Aufgaben und für die Finanzierung neuer Grundstücke eingesetzt.

Bürgerschaftliches Engagement kann durch Bildungsarbeit der Stiftung unterstützt werden, aus den Erlösen können Förderungen für externe Projekte gegeben und eigene Vorhaben der Stiftung refinanziert werden.

Weiterführende Information: www.stiftung-trias.de



"Modell Stiftung trias" (Stiftungsbroschüre: "Was uns bewegt. Was wir bewegen", 2014, Seite 9)

Modellvorhaben "Ort schafft Mitte" – ein kommunaler Entwicklungsfonds in Bayern

Mit dem Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ hat die Oberste Baubehörde (Bayerisches Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr) in den Jahren 2010 bis 2013 im Rahmen der Städtebauförderung neue Wege und Instrumente der Ortsmittenstärkung entwickelt und erprobt. Ziel war, neben kommunalen Projekten vor allem auch Anreize für private Investitionen zu schaffen, um langfristig Leerständen und Brachflächen in Ortskernen zu begegnen. So wurde erstmalig im Rahmen des Modellvorhabens "Ort schafft Mitte" ein kommunaler Entwicklungsfonds in die Städtebauförderung eingeführt und praktisch erprobt. Dabei wollte man nicht kommunalen Immobilienbesitz mehren, sondern die Möglichkeit durch kommunalen Zwischenerwerb investitionsbereite Eigentümer aktivieren. Der kommunale Entwicklungsfonds ist kein rückzahlbares Finanzierungsinstrument, sondern eine Art Fördermitteltopf, der nach gängigem Regelfördersatz der Städtebauförderung in Höhe von 60 v.H. den Kommunen Fördermittel für den Zwischenerwerb zur Verfügung stellt. Nach Grundstücksneuordnungen, Grundsicherung oder Modernisierung werden die Objekte bzw. Grundstücke zum Verkehrswert wieder privatisiert und verkauft. Die so generierten Einnahmen fließen erneut dem Fonds zu und können von der Kommune wieder für neue Erwerbe eingesetzt werden. Das Fondsvolumen sollte innerhalb von fünf Jahren auf max. 250.000 EUR begrenzt sein. Dieser Entwicklungsfonds wird zurzeit in drei Modellräumen erprobt, erste Erfahrungen lauten:

- große Objekte/Baudenkmäler sind auf Grund ihres finanziellen Volumens und der langen Dauer (einer Entwicklung) eher ungeeignet und blockieren das Fondsvolumen
- ortsbildprägende Objekte/Flächen sind gut geeignete Maßnahmen des Fonds
- Grundstücksordnung als Vorbereitung von (privaten) Investitionen kann gut über den Fonds realisiert werden

Weitere vorbildhafte Modelle zur Dezimierung von Leerstand im ländlichen Raum sind:

- **„Mietshäuser Syndikat“**, das über ein ausgeklügeltes und revolvierendes Finanzierungssystem inzwischen über 100 Hausprojekte für Selbstnutzer realisiert hat (www.syndikat.org/de).
- **„Haushalten e.V.“**, eine Initiative aus Leipzig, die für leerstehende Gebäude „Hauswächter“ akquiriert, die sich bereit erklären, notwendige Sanierungsarbeiten zu übernehmen und über eine neue Nutzung und gegen eine sehr geringe oder keine Miete das Haus zu erhalten. In der Dübener Heide wird mit den „Wochenend-Wächterhöfen“ diese Strategie in den ländlichen Raum übertragen (www.haushalten.org, www.naturpark-duebener-heide.com).
- **„Bürgergruppe Wanfried“** aus Hessen, die mithilfe ehrenamtlichen Engagement und außergewöhnlichen Marketingaktionen wie z.B. Probewohnen in einem Fachwerkmusterhaus inzwischen 50 leerstehende Fachwerkimmobilen an Neubürger vermitteln konnte (www.buergergruppewanfried.de).

- Die LEADER - Region „Südraum Leipzig“ in Sachsen hat für die aktuelle Förderperiode beschlossen, die Sanierung, Um- und Wiedernutzung von leerstehender, ländlicher und ortsbildprägender Bausubstanz für junge Familien, innovative Ansätze des Mehrgenerationswohnens oder andere gemeinschaftliche Wohnformen gezielt zu fördern, um Dorfbilder zu erhalten, Bauen auf der grünen Wiese zu verhindern und neue Bürger zu gewinnen. Die neuen Nutzer erhalten bis zu 150.000,00 EUR für ihr Bauvorhaben, wenn sie anschließend ihren Hauptwohnsitz dorthin verlegen (www.kommunalesforum.de).
- Der professionelle Einsatz von **Crowdfunding- und Crowdinvest-Strategien** wird auch im Immobilienbereich inzwischen von Finanzdienstleistern angeboten. So hat sich z.B. die Dikoba Financing & Consulting GmbH auf bürgernahe Projektfinanzierungen spezialisiert. Das Unternehmen bietet mit einer Onlineplattform Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit einer Geldanlage mit höchster Transparenz, sozialem Mehrwert und attraktiver Verzinsung an; parallel erhalten Projektträger wie Kommunen, kommunale Unternehmen oder privatwirtschaftliche Unternehmen Zugang zu einer wirtschaftlichen und gesellschaftsförderlichen alternativen Finanzierungsquelle. Ein Projekt war z.B. ein innerdörfliches Fachwerkhaus in Mücke-Merlau, ein hessisches Dorf mit 10.000 Einwohnern. Insgesamt wurden 150.000 EUR für die Sanierung benötigt, der Mindesteinsatz für Anleger waren 250,00 EUR, nach 5 Jahren Laufzeit und erfolgreichem Verkauf erhielten die Anleger das Geld mit 5% Zins zurück (www.immo-folio.com).

4 LEERSTAND ALS RESSOURCE

Die IBA Thüringen betrachtet den Leerstand von Thüringen als Ressource im weitesten Sinne: als LeerGut. Denn im Kontext aktueller gesellschaftlicher Herausforderungen ermöglicht dieser große Chancen zur Unterbringung flüchtender Menschen, bezahlbare Wohnangebote für Bedürftige generell, für alternative und zukunftsweisende Lebens- und Wohnmodelle und den Umbau zu einer ressourcenschützenden und nachhaltigen Gesellschaft. Die Dezimierung von Leerstand im ländlichen Raum hängt somit unmittelbar mit Überlegungen zur Umprogrammierung, Neunutzung und Aktivierung von Gebäuden, der Gewinnung von Neubürgern und "Wochenendbesuchern" und auch mit der Integration von Flüchtlingen zusammen.

Ein vorbildhaftes Beispiel dafür ist das Dorf Riace am südlichsten Ende Italiens, das früher ca. 3500 Einwohner hatte. Aus Mangel an Perspektive und Arbeit zogen viele junge Menschen weg, im Ergebnis blieben ca. 1300 überwiegend ältere Bewohner zurück, viele der Häuser standen leer. Im Juli 1998 strandete am Strand von Riace ein Boot mit 218 Flüchtlingen. Der Bürgermeister Domenico Lucano erkannte die Chance und setzte einen einzigartigen Prozess der Willkommenskultur in Gang. Er organisierte die Erstaufnahme der Geflüchteten, ihre Verpflegung, medizinische Versorgung sowie die Klärung von juristischen Rahmenbedingungen. Er überzeugte seine Bürger, mit Hilfe der neuen Bewohner den Ort wieder zu aktivieren und aufzubauen. Viele leerstehende Gebäude wurden in Eigenleistung durch die neuen Bewohner wieder instandgesetzt, mit den Eigentümern wurden Mietverträge geschlossen. 1999 wurde der Verein città futura gegründet, der ein Darlehen für die Sanierung der Gebäude aufnahm, Jobs vermittelte und mit Einheimischen und Zuwanderern Werkstätten gründete, in denen bis heute Kunsthandwerk produziert und verkauft wird. Heute leben in Riace ca. 1400 einheimische Bürger und ca. 300 Neubürger zusammen. Città futura ist mit 70 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber der Stadt und hat seinen Geschäftssitz im Rathaus.

Mit der Frage nach der Gewinnung von neuen Bewohnern und wiederkehrenden Gästen auf dem Land beschäftigte sich das erste IBA Stadt-Land-Gespräch, das auf Schloss Bedheim unter dem Titel "Neue Lebensmodelle verwirklichen! Was wäre, wenn das Dorf zur Avantgarde für selbstbestimmtes Leben würde?" stattfand. Teilnehmer waren auch junge Menschen, die auf das Land gezogen sind und ihre Hintergründe für diesen Schritt erläuterten. Ein großes Raum- und Platzangebot, das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Eigenanbau und Haltung von (Nutz-)tieren ermöglicht, die Nähe zu Natur und Landschaft, Selbstverwirklichung und -bestimmung und die Suche nach Gemeinschaft auch im Alter wurden als Hauptmotive genannt. Es waren keine finanziellen oder beruflichen Gründe, die die Entscheidung beeinflussten – im Gegenteil, sie suchten keine Arbeit, sondern brachten Arbeit mit. Der Gewinn für die Kommune

ist groß, da nicht nur leerstehende Gebäude saniert und bezogen werden, sondern auch Arbeitsplätze geschaffen, neue Infrastruktur entwickelt, wie z.B. Kita-Initiativen oder Dorfläden, und das Dorf kulturell und sozial belebt wird. Trotz des hohen Leerstands wurde von den Teilnehmern als einer der größten Schwierigkeit die Suche nach geeigneten Kommunen und Gebäuden genannt. Um als Kommune attraktiv für dauerhafte oder zeitweilige Bewohner zu sein, sollte sie über hochwertige Baukultur und einen attraktiven Landschaftsraum, Gebäude(-komplexe) mit (Pacht-)land zum günstigen Eigenerwerb, schnelles Internet und eine ideelle Förderung durch eine offene Haltung des Bürgermeisters verfügen. Als eine weitere wichtige Voraussetzung wurde auch die Entfernung von höchstens 100 km zu einer größeren Stadt genannt. Beispiele für derartige Initiativen in Thüringen sind das Schloss Bedheim, das Schloss Tonndorf und das Gut Cobstädt, viele andere lassen sich im gesamten Freistaat finden.

Ein Blick über Thüringen hinaus zeigt, dass realisierte Projekte für Umnutzungen im ländlichen Raum meistens im Umgang mit denkmalgeschützten und markanten Gebäuden stattfinden. So werden alte Mühlen zu Hotels, zentral gelegene Kirchen zu Markthallen, historische Scheunen zu Veranstaltungsorten.

In den letzten Jahren kommen Ideen hinzu, wie man leerstehende Wohngebäude im kommunalen Besitz für moderne Infrastrukturen nutzen kann, z.B. als Ort für Energiespeicher.

Unabhängig davon, ob es sich um die Integration von Flüchtlingen, um das Anwerben von neuen Bewohnern oder Ideen für Umnutzungen handelt: Um auch diese Maßnahmen für die Dezimierung von Leerstand nutzen zu können, ist eine Aufklärung der Kommunen, der Wohngesellschaften und der Banken über diese Möglichkeiten, eine ideelle Stärkung der "Macher" und vor allem die Vernetzung von Nachfrage- und Angebots-Akteuren unerlässlich.

5 EXPERTENWORKSHOP

PROGRAMM

10.00 Uhr	BEGRÜSSUNG Petra Enders, Landrätin des IIm-Kreis Frank Neumann, Büroinhaber von IPU, IBA-Kandidat Dr. Marta Doehler-Behzadi, Geschäftsführerin der IBA Thüringen
10.15 Uhr	VORSTELLUNG DER 15 EXPERTEN
10.30 Uhr	PRÄSENTATION einer fiktiven Region mit konkreter Problemstellung
11.00 Uhr	DISKUSSION zu vorgegebenen Fragen in thematischen Kleingruppen mit je einem Nebenmoderator
12:00 Uhr	GEMEINSAMES MITTAGESSEN im Schwarzküchengewölbe
13.00 Uhr	PRÄSENTATION der Ergebnisse aus den Kleingruppen
13.30 Uhr	STRATEGIEENTWICKLUNG im großen Plenum
14.00 Uhr	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

EXPERTINNEN / EXPERTEN

Gerd Bauer

Direktor der Wohnraumförderung, Thüringer Aufbaubank, Erfurt in Thüringen

Frank Baumgarten

Geschäftsführer der "Stiftung Landleben", Kirchheilingen in Thüringen

Joachim Bleeck

Präsident des Landesverband der Thüringer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Rudolstadt in Thüringen

Petra Enders

Landrätin des Ilm-Kreis, Arnstadt in Thüringen

Andreas Jacob

Geschäftsführer von FIRU-mbH, Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz

Thomas Klepel

Leiter des Naturpark Dübener Heide, Bad Dübén in Sachsen

Andre Knapp

Abteilungsleiter der Rhön-Rennsteig-Sparkasse Meiningen in Thüringen

Ulrich Kurtz

Bürgermeister der Gemeinde Steinach, Steinach in Thüringen

Florian Langguth

Büroinhaber von "SPRINT, wissenschaftliche Politikberatung", Darmstadt in Hessen

Christian Löffelholz

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Erfurt in Thüringen

Rolf Novy-Huy

Geschäftsführer der "Stiftung trias", Hattingen in Nordrhein-Westfalen

Dr. Annelie Reiter

Amt für Landesentwicklung und Flurneuordnung, Meiningen in Thüringen

Prof. Stefan Rettich

Professor des Institute "school of architecture"/ Hochschule Bremen, Mitglied im Fachbeirat IBA Thüringen

Ulla Schauber

Büroinhaberin von "Stadtstrategen", Weimar in Thüringen

Johann Scheiblhuber

Niederlassungsleiter der Deutsche Kreditbank, Erfurt in Thüringen

Udo Schilling

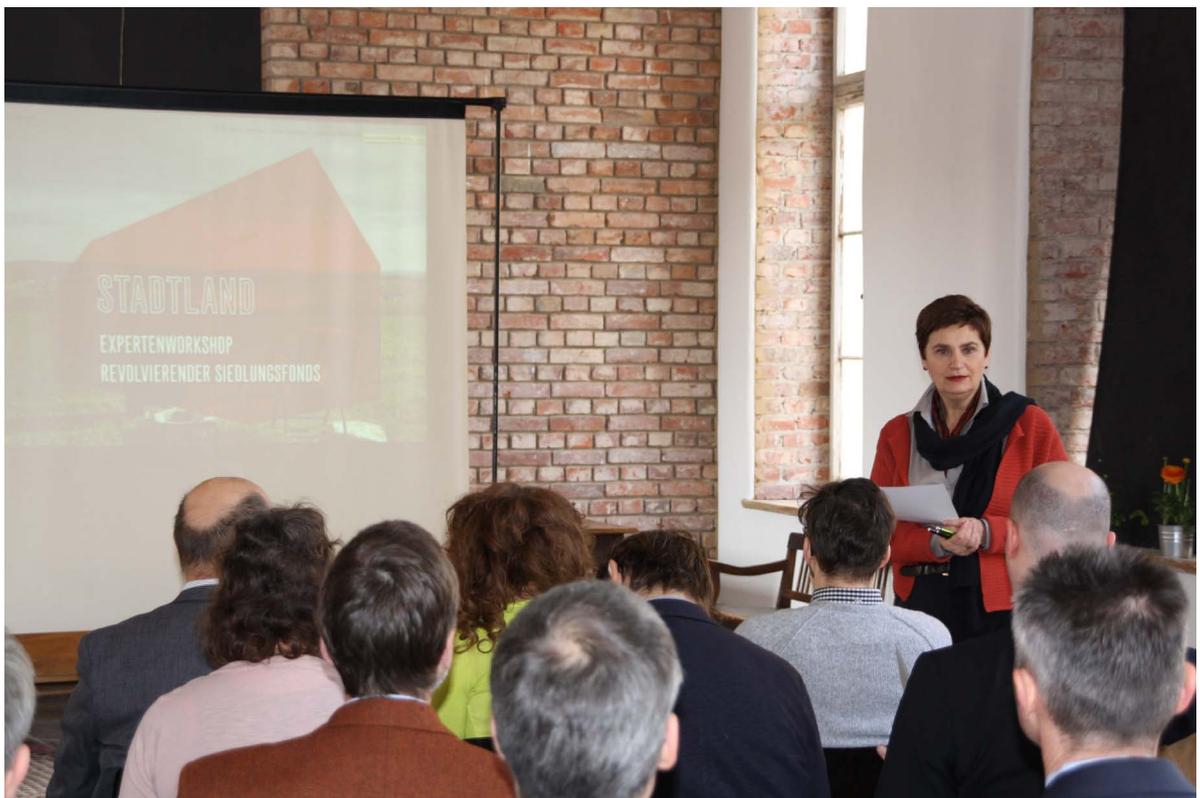
Vize Landrat, Wartburgkreis, Bad Salzungen in Thüringen

Prof. Martin zur Nedden

Geschäftsführer des Deutschen Insitituts für Urbanistik, Berlin

ARBEITSGRUPPEN UND FRAGESTELLUNGEN

An Hand einer fiktiven Region sind in drei interdisziplinären Arbeitsgruppen mithilfe von Moderatoren und vorbereiteten Fragestellungen konkrete Ergebnisse für das zukünftige Instrument diskutiert und erarbeitet worden. Die Wirksamkeit bestehender Instrumente, ihrer Chancen und Grenzen wurden aus verschiedenen Sichtweisen erläutert und anschließend Vorschläge für die zukünftige Gestaltung des revolvierenden Siedlungsfonds ausgelotet.



"Einführung Dr. Marta Doehler-Behzadi" (Foto: IBA Thüringen)

ARBEITSGRUPPE 1: INVESTITIONSBEDARF EINES REVOLVIERENDEN FONDS

ExpertInnen: Herr Bleeck, Herr Knapp, Herr Prof. zur Nedden, Frau Schauber, Herr Dr. Schiffers, Herr Schilling
Moderation: Herr Frank Neumann (IPU)

Frage 1: Welche Handlungsfelder sollte ein revolvierender Fonds adressieren?

Einvernehmen bestand über die Kernaufgabe des Fonds. Er soll ein neues revolvierendes Finanzierungsinstrument für die Revitalisierung von Gebäuden/Flächen in den ländlichen Räumen Thüringens bereitstellen. Er unterstützt deren Entwicklung durch ein aktives Brachflächenmanagement und unterstützt Initiativen zur Revitalisierung von Ortskernen. Langjährige Leerstände sollen mobilisiert bzw. drohenden Nutzungsaufgaben vorgebeugt werden. Hierdurch soll die Abwärtsspirale aus Leerstand und geringerer Attraktivität der Kernstädte und Dorfkernen unterbrochen werden. Ein Fonds hätte somit die zentralen Aufgaben:

- Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz aller Art im Siedlungskern
- Flächenrevitalisierung durch Rückbau z.B. von gewerblichen Brachflächen und Flächenaufbereitung
- Neubau auf innerdörflichen Brachflächen
- Vermeidung von Flächenverbrauch am Siedlungsrand

Im Mittelpunkt steht die (Wieder-)herstellung der Vermarktungsfähigkeit von Liegenschaften prioritär in Kerngebieten ländlicher Kommunen und die Anpassung an aktuelle Bedürfnisse der Dörfer und ihrer Bewohner. Dies soll die Beratung von Alteigentümern und neuen Nutzern, Zwischenerwerb, Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen sowie Vermarktungsaktivitäten mit einschließen. Nicht Gegenstand des Fonds wäre die Aufbereitung großer Industrie- oder Konversionsstandorte und die Altlastensanierung.

Im Sinne eines breiter gestreuten Risikos könnte das "Asset" der finanzierten Projekte über Wohnungsbauinvestitionen hinausgehen, auch landwirtschaftliche Flächen mitumfassen und Flächenverwertungsmöglichkeit z.B. in Form von ökologischen Ausgleichsflächen für den Naturschutz, landwirtschaftliche Flächen für „Hobbylandwirte“ etc. miteinschließen. Denn die Möglichkeit des Eigenanbaus, einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeit, einer Selbstversorgung oder der Haltung von Nutztieren sind Hauptmotivationen für junge Familien, in den ländlichen Raum zu ziehen. Dem potentiellen Angebot einer Kombination von Haus, Garten und Feld bzw. Weide wird diesbezüglich eine hohe Attraktivität und Vermarktbarkeit zugesprochen.

Auch durch Maßnahmen zur Erzeugung und Speicherung von regenerativer Energie könnten Einnahmen generiert werden. Generell interessant wären alle "integrierten" Maßnahmen, die beispielsweise den Erhalt von Denkmälern durch den Einbau von Wärmespeichern für ein Quartier im Rahmen des Baus und Betrieb von Nahwärmenetzen ermöglichen.

Frage 2: Wo liegt der Kapitalbedarf zur Modernisierung der ländlichen Räume in Thüringen?

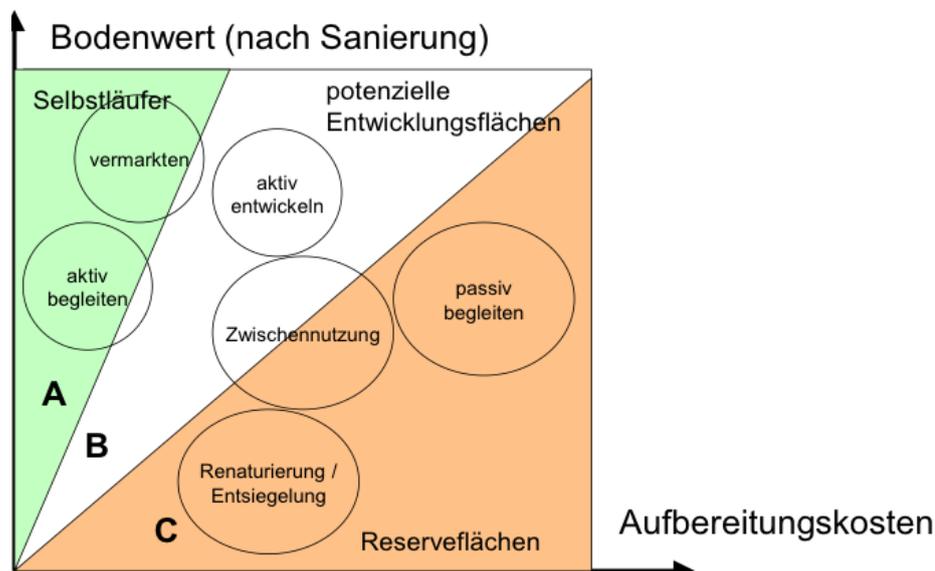
Der hohe Kapitalbedarf wird von allen Teilnehmern im gravierenden Instandhaltungsrückstau innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen und allen damit verbundenen infrastrukturellen Anpassungsbedarfen gesehen. Mit Blick auf die lokale Projektebene wurden von den Experten folgende prioritäre Interventionsbereiche genannt:

- Brachflächen von in der Regel privaten Liegenschaften: Maßnahmen zur Revitalisierung durch öffentliche oder private Projektträger
- „Schrottimobilien“: Initiierung von Rückbau
- Quartiere, zentrale Plätze oder Straßenzüge mit markant ortsbildprägenden Gebäuden: Unterstützung von Initiativen, die das Ziel verfolgen, diese zu sichern, zu sanieren oder zu nutzen und somit die Identität und Attraktivität der Stadt- und Ortszentren zu stärken
- Leerstehenden Wohnobjekte: Vorbereitende Sicherungs- und Entkernungsmaßnahmen und anschließende Vermarktung (z.B. an junge Familien und/oder Schwellenhaushalte, die sich aufgrund ihres Einkommens auf dem Sprung zum Wohneigentum befinden) bzw. mit der Option, die Gebäude abzubauen und die Flächen im Portfolio zu vermarkten
- Gemeinbedarfseinrichtungen: Unterstützung und Zurverfügungstellung von Immobilien, die aufgrund ihrer Lage oder Architekturqualität erhalten werden sollen

Im Unterschied zum Status-Quo der Mittelvergabe durch Banken und Förderprogramme muss die Risikobewertung der finanzierten Projekte und Bonitätsanforderungen an die Projektträger niedrigschwelliger ausfallen. Hierdurch soll die "Eigenanteilklemme" vieler Initiativen, Projektträger und Kommunen überwunden werden.

Der Fonds interveniert damit komplementär und nicht konkurrenzuell zu laufenden Förderinstrumenten und privaten Finanzierungsangeboten.

Handlungsfelder sollen sich in Anlehnung an das im Folgenden erläuterte ABC-Schema somit keinesfalls im "A-Bereich" und in der Regel im "B-Bereich" befinden. Interventionen im "C-Bereich" sind nach Einschätzung einiger Teilnehmer volkswirtschaftlich sinnvoll, würden jedoch stark am Basiskapital des Fonds zehren.



Das "ABC-Schema" für Projekttypen der Flächenrevitalisierung bildet in Abhängigkeit von den Aufbereitungskosten und dem Bodenwert die Mobilisierungschancen und die damit einhergehenden Strategietypen ab. Selbstläuferprojekte "rechnen" sich und werden von privaten Markakteuren übernommen, "C-Flächen" haben hierauf kaum Chancen.

Bei vielen der in diesem Workshop diskutierten Maßnahmen ist jedoch die Unsicherheit über die finanzielle Tragfähigkeit noch groß, vor allem was Abbruch- und Sanierungskosten sowie behördliche Auflagen z.B. bezüglich Brand- und Denkmalschutz betrifft.

Für den Fonds sehen die Teilnehmer ein breites Spektrum an Zielgruppen als Nachfrager für Fondsmittel:

- Kommunen, insbesondere wenn sie aufgrund ihrer Haushaltssituation über keine eigenen finanziellen Spielräume mehr verfügen und in der Siedlungs- und Regionalentwicklung „neue Wege“ beschreiten wollen
- Eigennutzer, die „Wohnen und Arbeiten“ in Bestandsobjekten verknüpfen wollen oder auf der Suche nach einem Wochenendhaus sind, aber nicht über genügend Eigenkapital verfügen
- Start-up-Unternehmen und finanzschwache Gründer, z.B. im Handwerks- und Dienstleistungsbereich im ländlichen Raum
- soziale Träger, z.B. für altersgerechtes Wohnen
- kulturelle Institutionen, Jugendvereine etc.
- junge Familien und Schwellenhaushalte (hier die gesamte Lebenssituation im Ziel behalten und Instrumente wie Niesbrauchrecht prüfen)
- Investoren in Mietwohnungen im ländlichen Raum z.B. für "Schwellenhaushalte"

Frage 3: Welche mittel- und langfristigen Perspektiven bestehen für die Finanzierung des Strukturwandels im ländlichen Raum? Wo sind die Förderlücken?

Lücken bestehen indirekt durch die notwendigen Eigenmittel, die viele Kommunen nicht mehr aufbringen können. Nicht kommunale Projektträger sind entweder nur beschränkt förderfähig, bzw. die Förderung beschränkt sich auf stark eingegrenzte bautechnische Bereiche.

Frage 4: Welche Regeln und Gesetze stehen im Weg?

Einer direkten immobilienwirtschaftlichen Betätigung der Kommune sind enge kommunalrechtliche Grenzen gesetzt. Die Teilnehmer weisen z.B. auf Ausschreibungspflichten bei kommunalen Grundstücksgeschäften und Verkehrswertermittlungen für "Problemimmobilien" hin. Bei Zwangsversteigerungen sind kommunale Bieter an feste Vorgaben gebunden. Auch Vergaberegeln im Zusammenhang mit Fördermitteln der Bund-Länder-Programme stehen Projekten entgegen, z.B. wenn lokale Handwerksbetriebe Eigenanteile in Form eigener Arbeitsleistungen einbringen wollen.

ARBEITSGRUPPE 2: TRÄGERSTRUKTUR EINES REVOLVIERENDEN FONDS

ExpertInnen: Herr Novy-Huy, Herr Baumgarten, Herr Prof. Rettich, Herr Langguth, Herr Löffelholz, Frau Dr. Doehler-Behzadi
Moderation: Dr. Uwe Ferber (PROJEKTGRUPPE STADT + ENTWICKLUNG)

Frage 5: Welche Akteure und Entscheider benötigen wir für eine stabile Trägerstruktur?

Ein integrativ agierender Fonds spricht alle Akteure der Entwicklung ländlicher Räume in Thüringen an. Im Sinne des schon skizzierten komplementären Agierens zum Initiieren von Projekten und Überbrücken von Förderlücken wäre jede gewählte Trägerstruktur auf eine breite Unterstützung vieler Handlungsträger auf lokaler, regionaler und auf Landesebene angewiesen.

- Kommunen und Landkreise werden von den Workshopteilnehmern als wichtige Koordinationsebene angesehen. Die Kommunen sind der zentrale Handlungsträger für die Dorferneuerung, ihre Ortskenntnis und „Fühlungsvorteile“ zu lokalen Akteuren sind von entscheidender Bedeutung. Landkreise befinden sich an der Schaltstelle für den Einsatz der EU- und Bundesmittel zur Unterstützung des ländlichen Raums. Sie koordinieren lokale Steuerungsgruppen für den Einsatz von regionalen Aktionsgruppen und EU-Fördermitteln. Auch könnten sie durch die Lenkung öffentlicher Einrichtungen und Nutzungen Projekte des Fonds unterstützen.
- Der Freistaat Thüringen wäre auf diversen ministeriellen Ebenen mit den Aktivitäten eines Fonds verknüpft. Dies gilt für den Einsatz von Eigenmitteln und von komplementären Fördermitteln des ländlichen Raums, der Abstimmung mit den Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung und der EU-Förderung. Thüringen wäre auch als Eigentümer von Immobilien angesprochen. Zudem verfügt der Freistaat über Institutionen wie die Landesentwicklungsgesellschaft, die direkt oder indirekt in die Aktivitäten eines Fonds eingebunden werden könnten.
- Interessenslage, Engagement und Mitwirkung privater Eigentümer als „Anbieter“ spielen eine entscheidende Rolle. Die kleinteilige Eigentümerstruktur, in der Regel geringe Eigenkapitalausstattung und eine damit verbundene geringere Bonität machen besondere Anstrengungen zur Einbindung dieser Zielgruppe erforderlich. Viele Eigentümer verfügen auch aufgrund ihres Alters und/oder spezifischen Lebenssituation nicht über genügend Initiativkraft für die Sanierung und müssen deshalb mit individuellem Blick auf ihre jeweilige Lebenssituation angesprochen werden. Erfahrungsgemäß ist jedoch auch mit Eigentümern zu rechnen, die aus unterschiedlichen subjektiven Gründen nicht Willens oder in der Lage sind, die an ihre Immobilie gerichteten Anforderungen zu erfüllen. Hierzu gehören spekulativ agierende „Investoren“, die sich gezielt auf Schrottimobilien spezialisieren oder uneinige Erbgemeinschaften.
- Neben den aktuellen Eigentümern als Anbieter sind Neunutzer und Neubürger als zukünftige Eigentümer eine wichtige Zielgruppe in diesem Prozess. Hier werden Strategien benötigt, diese beiden Akteursgruppen miteinander zu vernetzen und kompetent zu beraten. Die neuen Bedürfnisse und Ansprüche von Neunutzern sind dabei zu berücksichtigen.

- Investoren können durch marktvorbereitende Aktivitäten wieder für Investitionen gewonnen werden.
- Banken mit Engagement im Freistaat haben ein starkes Eigeninteresse an der Regionalentwicklung und stabilen Grundstücksmärkten. Teilweise sind sie durch Forderungsausfälle ebenfalls direkt betroffen.
- Die auf dem Workshop vertretenen bürgerschaftlichen Initiativen verweisen auf die gerade in Klein- und Mittelstädten Thüringens vorhandenen Initiativen aus einer bürgerschaftlich geprägten Zivilgesellschaft. Tatsächlich stellen sich Bürgergruppen in vielen Kommunen den Herausforderungen des demografischen Wandels und bringen durch ehrenamtliches Engagement und Improvisationstalent neue Initiativen zustande, die gleiche Ziele wie der revolvierende Siedlungsfonds verfolgen. Die Stiftung trias verweist bundesweit auf zahlreiche Referenzprojekte mit neuen Nutzungs- und Zwischennutzungsideen und Wohnmodellen auch im denkmalgeschützten Bestand.

Frage 6: Welche Aufgaben kann und soll eine mögliche Trägerstruktur übernehmen, wohin können welche Aufgaben ausgelagert werden?

Die im ersten Themenblock benannten Zielgruppen und die damit verbundenen Aufgaben eines revolvierenden Fonds machen deutlich, dass sich die Aufgaben eines Fonds bei weitem nicht auf förder- und finanztechnische Angebote beschränken.

Zentrale Aufgabe eines (oder auch mehrerer) Träger(s) wäre(n) die finanztechnische Auflage und Bewirtschaftung des Fonds. Hierzu gehören:

- Durchführung einer effektiven und kostengünstigen treuhänderischen Fondsverwaltung
- Bereitstellung des Grundkapitals und Zugang zu Kapitalmärkten
- Durchführung von Bonitätsprüfungen
- Verknüpfung von Maßnahmen mit laufenden Förderprogrammen von Land, Bund und EU

Im Sinne des angestrebten integrierten Finanzierungsansatzes müssen ergänzende Beratungs- und Kommunikationsangebote entwickelt werden, wie z.B.:

- Abstimmung und Koordination der Entwicklungsprioritäten von Kommunen und Landkreisen und Bündelung von Maßnahmen im Rahmen eines aktiven Brachflächenmanagements
- Einbringung von Kompetenz in der Beratung von lokalen und regionalen Initiativen bei der Projektentwicklung, Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Beratungsangebot für Eigentümer zu Bestandsimmobilien, Wertermittlungen, Nutzungspotenzialen und Strategien zur Werterhaltung

und Organisation der Kommunikation mit Eigentümern, insbesondere mit älteren Menschen

- Vernetzung aktueller Eigentümer von leerstehenden Immobilien mit potentiellen zukünftigen Eigentümern und Nutzern, die auf der Suche nach einer Immobilie im ländlichen Raum sind

Darüber hinaus sind weitere operative Kernaufgaben in Verbindung mit den Liegenschaften vorhanden, die im Kontext einer Fondsintervention übernommen werden müssen. Hierzu gehören:

- Grunderwerb/Zwischenerwerb
- die (Wieder-)herstellung der Vermarktungsfähigkeit von Liegenschaften durch Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen
- Zwischennutzungen
- vorbereitende Planungsaktivitäten, Abstimmung mit Genehmigungsbehörden
- Entwicklung und Umsetzung von innovativen Vermarktungsstrategien

Die Zuordnung dieser Aufgaben und insbesondere der Grunderwerb und die Bewirtschaftung im Portfolio an einem landesweit agierenden "zentralistischen" Fonds wurde unter den Teilnehmern kontrovers diskutiert. Während ein Teil der staatlichen und kommunalen Workshopteilnehmer auf die damit verbundenen Aufwendungen hinwies, argumentierten vor allem die Vertreter lokaler Initiativen und der Projektträger, dass nur durch einen Zwischenerwerb Gebäude und Flächen mobilisierbar seien und Vermarktungshemmer beseitigt werden könnten. Zudem könnte es notwendig sein, Liegenschaften auch für einen längeren Zeitraum zu halten.

Frage 7: Wie sehen mögliche Trägerstrukturen zur Umsetzung eines revolvingföndes aus?

Die Frage nach der Trägerschaft der Fonds steht im engen Zusammenhang mit der Bereitstellung der Mittel. Dabei sind unterschiedliche Modelle denkbar:

- Bestehende Institutionen des Landes Thüringen könnten einen Fonds verwalten. Dies umfasst vom Grundsatz sowohl eine reine Finanzverwaltung wie auch einen stärker operativ aufgestellten Fonds mit direkter Projektbeteiligung einschließlich des Zwischenerwerbes von Grundstücken. Weitere denkbare Träger auf Landesebene wären die Thüringer Landgesellschaft, die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) oder auch eine eingerichtete Steuerungsgesellschaft.
- Auch eine kommunale bzw. regionale Trägerstruktur wäre denkbar. Hierbei sehen die Teilnehmer nicht unmittelbar die Kommunen sondern kommunale Entwicklungsgesellschaften als Träger, da Finanzausstattung, fehlende Flexibilität bei Grundstücksgeschäften und haushaltsrechtliche Restriktionen, wie Ausschreibungspflichten hier entgegenständen. Auch eine Akzeptanz

vieler Räte zum Ankauf von Immobilien kann nicht vorausgesetzt werden.

- Als weitere Alternative könnte die Auflage eines privaten Fondsmodells geprüft werden. Eine privatwirtschaftliche Trägerschaft, z.B. durch eine Stiftung, könnte ein Sondervermögen einrichten und mit diesem Modell den „atmosphärischen Vorsprung“ durch Gemeinnützigkeit mit schneller und unkomplizierter Abwicklung kombinieren.

Darüber hinaus diskutierte Strukturen eignen sich besonders für die Durchführung lokaler Projekte. Hierzu gehören:

- Genossenschaften als Katalysator bürgerschaftlichen Engagements
- lokale Stiftungen
- sonstige Modelle, wie Partnerschaften von lokalen Handwerksbetrieben, die ihre Arbeitszeit als Eigenleistung einbringen

In der engagiert geführten Diskussion kristallisierte sich eine deutliche Position zugunsten eines zweistufigen Aufbaus des Fonds heraus:

- ein landesweiter „Dachfonds“ mit möglichst kleiner Personalstruktur unter Federführung des Freistaates Thüringen für die Bereitstellung der Mittel und finanztechnische Abwicklung
- dezentrale Projektinitiativen, die in Eigenverantwortung die Durchführung aller Maßnahmen übernehmen

LANDESEBENE

- ÖFF. LANDESMITTEL
- ZUGANG ZUM KAPITALMARKT
- VERKAUF VON LANDESMITTELN

DACHFONDS

- ZENTRAL
- LANDESWEIT
- KLEINE PERSONALSTRUKTUR
- FINANZTECHNISCHE ABWICKLUNG

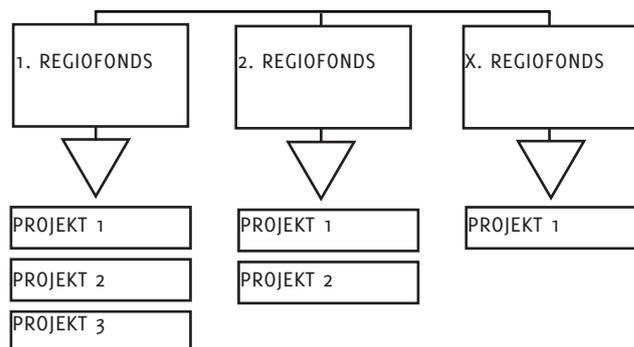
REGIONALEBENE

- KOFINANZIERUNG DURCH PRIVATWIRTSCHAFTLICHE INSTITUTIONEN WIE BANKEN, STIFTUNGEN
- CROWDFUNDING
- SCHENKUNGEN

TEILWEISE RÜCKZAHLUNG

EIGENKAPITAL
BÜRGSCHAFTEN

- DEZENTRAL
- REGIONAL
- EIGENVERANTWORTLICHE PROJEKTDURCHFÜHRUNG



Modell: Stadt-Land-Fonds (Abb.: IBA Thüringen, nach einer Idee von Herrn Dipl.-Ing. Andreas Jacob, FIRU-mbH)

ARBEITSGRUPPE 3: FINANZIERUNG EINES REVOLVIERENDEN FONDS

ExpertInnen: Herr Bauer, Herr Klepel, Herr Jacob, Herr Scheiblhuber, Herr Ruhstorfer, Frau Enders, Frau Dr. Reiter

Moderation: Frau Claudia Siebeck (IBA Thüringen)

Frage 8: Wer und/oder was finanziert den Fonds zu welchen Anteilen und Konditionen? Wo stecken Einnahmequellen (private/öffentliche Mittel), welcher Anteil ist revolving und welcher nicht?

Grundsätzlich sollte nach Einschätzung aller Teilnehmer bei den Überlegungen zur Generierung von Mitteln für den Fonds öffentliche und private Quellen gleichermaßen in den Blick genommen werden, um diese mit dem Grundgedanken revolvingender Systeme zu überdenken.

Ein in der Runde favorisiertes Modell skizziert landesweiten „Dachfonds“, welcher sich in unterschiedlichsten Konstellationen an lokalen Modellen beteiligen kann.

- Dieser Fonds müsste in seiner Grundausstattung durch öffentliche Mittel gespeist werden. Hierfür kommen zum gegenwärtigen Zeitpunkt und der vorab angedachten Konstellation zunächst Landesmittel des Freistaates Thüringens in Frage. Der Fonds wäre kreditfähig und hätte Zugang zu den Kapitalmärkten, z.B. der Europäischen Investitionsbank.

- Um ein Aufzehren des Kapitals zu vermeiden, könnte ein jährlicher Betrag z.B. aus Immobilienverkäufen des Freistaates Thüringen zur Einbringung in den Fonds festgelegt werden. Geringere Einnahmen müssen durch öffentliche Mittel ausgeglichen werden. Auch ein „teilverzehrender“ Fonds wäre denkbar.
- Die Finanzierungsbedingungen sollten sich an den Bedingungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) orientieren.

Komplementär besteht die Möglichkeit, dem grundlegenden Rahmen des ersten Modells folgend, lokale/regionale Fonds aufzubauen, die auch durch eine privatwirtschaftliche Grundausstattung durch Banken, Stiftungen oder private Finanzierungskampagnen (Crowdfunding) gespeist werden. Private Mittel könnten über Stiftungen oder durch „Crowd-invest“ und bürgerschaftliche Beteiligungsmodelle eingebracht werden. Privatpersonen könnten zudem Grundstücke in den Fonds einbringen. Alternative Finanzierungsquellen wie „Bürgeraktiengesellschaften“ und „Mietschausyndikate“ wurden bezüglich ihrer Übertragbarkeit auf ländliche Räume in Thüringen eher als kritisch eingeschätzt. Als komplementäre Quellen für die Finanzierung des Fonds kommen in Frage:

- Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung: Mit dem Verzicht des Freistaates Thüringen auf die Auflage eines revolving Fonds im Rahmen der EU-JESSICA Initiativen sind in der laufenden Förderperiode bis 2020 EU Mittel in den einzelnen EFRE-Teilprogrammen nur komplementär für die Aufgaben eines revolving Fonds einsetzbar. Dennoch könnte das Vorhaben in die anlaufende Diskussion über die Inhalte und Förderschwerpunkte für die Förderperiode 2020+ eingespeist werden.
- LEADER-Mittel der Europäischen Union zur Entwicklung des ländlichen Raums, Ansatzpunkte bieten sich durch die Verknüpfung mit dem Förderprogramm für Wohnungsbau in Thüringen sowie mit dem laufendem Bonusprogramm zur Sanierung ruinöser Gebäude für Eigennutzer der Thüringer Aufbaubank.
- Bundesprogramme, wie z.B. "National bedeutsame Projekte des Städtebaus"
- Landesmittel zur Altlastensanierung

Frage 9: Wie hoch müsste die Mindesteinlage sein?

Alle diskutierten Fondsmodelle setzen auf eine signifikante Hebelwirkung der eingesetzten Mittel, so dass eine Mindestausstattung sich nach Einschätzung der Teilnehmer in der Größenordnung von 5-10 Mio. EUR beschränken könnte. Die Eigenmittelverzinsung sollte bei 2% liegen, das Asset nicht nur auf Wohnen beschränkt werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Die ländlichen Räume im Freistaat Thüringen sind mit den Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Umbaus konfrontiert. Sie benötigen nach Einschätzung der Workshopteilnehmer Initiativen, die den sozialen Zusammenhalt und das wertvolle baukulturelle Erbe des engmaschigen Siedlungsnetzes im Blick haben. Die meisten ländlichen Räume Thüringens sind gerade an den ortsbildrelevanten und straßenbegleitenden Lagen vom Leerstand geprägt. Das bestehende Instrumentarium reicht zur Bewältigung dieser Aufgaben nicht aus. Gerade in Thüringen zeige sich außerdem ein hohes Maß an Kreativität zur Problembewältigung durch lokale Initiativen, die jedoch nicht einfach am Geld, sondern oft am Mangel an Vertrauen und Eigenkapital scheitern. Mit der Auflage eines revolvierenden Siedlungsfonds bietet sich die Chance, gezielt Programm, Akteure und Projekte zu verknüpfen.

Die Ergebnisse des Workshops zeigen, dass ein revolvierender Siedlungsfonds über den Anspruch eines reinen Finanzierungsinstruments hinausgeht, es handelt sich vielmehr um ein Instrument der Regionalentwicklung für mehr regionale Selbstverantwortung in Zeiten zurückgehender Fördermittel. Dies entspricht dem Nachhaltigkeitsansatz der IBA Thüringen. Damit ist auch klar, dass der Fonds voraussichtlich nicht 100%ig revolvierend arbeiten kann und somit marktergänzend und nicht marktsubstituierend interveniert. Er wirkt integrativ, verknüpft Förderinitiativen und versucht sein Eigenkapital stabil bzw. nur im geringen Maße verzehrt zu halten. Er konzentriert sich auf Siedlungsflächenentwicklung und ist offen für begleitende Strukturinitiativen, z.B. im Bereich Landwirtschaftsflächen.

Der Fonds wird in der Variante eines „Stadt-Land-Fonds“ als landesweiter Dachfonds mit ergänzenden, dezentralen „Regiofonds“ zur Diskussion gestellt. Er stellt Eigenkapital und Bürgschaften für Kommunen und private Initiativen bereit, um im Rahmen bestehender Planungs- und Verwaltungsstrukturen Projekte zu realisieren. In regionalen Pilotvorhaben steht ein temporärer Grunderwerb zur Disposition.

Das vorgeschlagene Finanzvolumen von 10 Mio. Euro fällt in Relation zu den schon eingesetzten strukturpolitischen Finanzmitteln überschaubar aus. Auch der Anspruch, revolvierend und investitionsmultiplizierend zu sein, rechtfertigt es nach Einschätzung der Experten, dem Fonds eine Realisierungschance zu geben.

Die positive Dynamik des Expertenworkshops sollte zügig auf die politische Ebene getragen werden. Die Botschaft lautet "Ein revolvierender Thüringer Stadt-Land-Fonds ist realisierbar und finanzierbar". Als Experiment sollten zügig auf Ebene eines Regiofonds erste Projekte umgesetzt und nach und nach zu einem Dachfonds ausgeweitet werden. Die größte Herausforderung wird in dem Aufbau einer kompetenten Trägerstruktur gesehen.



"Präsentation Dr. Uwe Ferber" (Foto: IBA Thüringen)

Freitag, 1. April 2016

THÜRINGEN UND DEUTSCHLAND

Neue Ideen gegen den Leerstand

Knapper Wohnraum? Das gibt es in Thüringen nur in den großen Städten. Auf dem Land dagegen stehen immer mehr Häuser leer. Steinach und Sonneberg suchen nun einen Ausweg.

Von Eike Kellermann

Was Wissenschaftler der London School of Economics und der Singapore Management University gerade herausgefunden haben, sollte den von Bevölkerungsschwund geplagten Orten in Thüringen eigentlich Mut machen. Die Forscher wollten wissen, berichtet die Zeitung *Die Welt*, was das alltägliche Leben lebenswert mache. Sie befragten 15.000 junge Menschen im Alter zwischen 18 und 28. Eines der Ergebnisse überraschte: Der Untersuchung zufolge sind nämlich Menschen auf dem Land zufriedener als jene, die in dicht besiedelten Gebieten leben.

Die Landflucht, so könnte man schlussfolgern, ist ein sicherer Weg zum Unglücklichsein. In Thüringen braucht man auch gar nicht in den Städten zu wohnen, um deren Vorteile wie Events, Kultur, Restaurants und gute medizinische Versorgung zu nutzen; denn sie sind meist nicht weit weg. Allerdings geht der Bevölkerungsschwund im ländlichen Thüringen bisher nahezu ungebremst weiter – mit der Folge, dass immer mehr Gebäude leer stehen.

Viele Alte im Ort

Zum Beispiel in Steinach, einer Kleinstadt im Thüringer Schiefergebirge nahe Sonneberg. Das Städtchen ist bekannt als Erholungsort und wirbt damit, das größte alpine Skigebiet Thüringens zu haben. Im Jahr 2000 hatte Steinach noch rund 5000 Einwohner. Aktuell sind es um die 4000 und damit 20 Prozent weniger. Bis zum Jahr 2030 wird ein Rückgang um weitere 14 Prozent vorhergesagt. Vor diesem Hintergrund ist es allenfalls ein Hoffnungsschimmer, dass in den vergangenen beiden Jahren die Bevölkerung ganz leicht wuchs: um 10 Einwohner.

Wo weniger Menschen leben, wächst der Leerstand. Bürgermeister Ulrich Kurtz schätzt, dass bis zu 20 Prozent der Häuser und Wohnungen seiner Stadt inzwischen leer stehen oder von Leerstand bedroht sind. Letzteres betrifft Häuser, in denen alte Menschen leben und absehbar ist, dass nach ihnen niemand mehr einziehen wird.

Augenfällig wird das Problem auch bei den Wohnblöcken im Zentrum, die einer Sonneberger Wohnungsgesellschaft gehören. In den Gebäuden gibt es insgesamt rund 130 Wohnungen. Doch die Hälfte davon ist unbewohnt. Ein Zustand, der den Bürgermeister umtreibt: „Wir können ja nicht nur zuschauen, wie die Dinge verfallen.“



Ein Rettungsschirm für leere Wohnblöcke? Steinachs Bürgermeister Ulrich Kurtz will das Problem in seinem Ort angehen.

Foto: ari

Deshalb hat sich Steinach gemeinsam mit der 20 Autominuten entfernten Kreisstadt Sonneberg als Testregion bei der Bundesinitiative „Kommunen innovativ“ beworben. Ihre Idee, um den Leerstand zu bekämpfen, ist der „revolvierende Siedlungsfonds“. Weil das so kompliziert ist, wie es klingt, und noch niemand wirklich weiß, wie es funktioniert, muss man ein bisschen ausholen, um die Idee verständlich zu machen.

„Wir können ja nicht nur zuschauen, wie die Dinge verfallen.“
Ulrich Kurtz, Bürgermeister Steinach

Amnstadt, Anfang März. Im Stadthaus haben sich zwei Dutzend Experten versammelt, um über den „revolvierenden Siedlungsfonds“ zu diskutieren. Eingeladen wurden sie von Marta Doehler-Behzadi, Chefin der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Thüringen, sowie IBA-Projektleiterin Claudia Siebeck. Gekommen sind Stadtplaner, Vertreter von ländlichen Initiativen, Banker und Kommunalpolitiker, auch Steinachs Bürgermeister Kurtz ist dabei. Der so ungleiche Personenkreis verkörpert das, was man einen interdisziplinären Ansatz nennt.

Es ist eine Diskussion mit offenem Ausgang. So sagt der eine Experte, der Fonds müsse die Sanierung leer stehender Gebäude durch Eigenkapital und Bürgschaften unterstützen. Ein anderer er-

widert: Das ginge nur, wenn sich die Vorhaben rechnen – und damit fielen viele heraus.

Die Diskussion wogt hin und her. Beispielsweise dazu, wo der Fonds angesiedelt werden soll – beim Land Thüringen oder dezentral. Es geht um die richtigen Strukturen und, ganz handfest, um das Startkapital. Soll der Fonds nur darauf gerichtet sein, Gebäude-Leerstand und Brachen in den Gemeinden zu beseitigen? Oder will er ganz grundsätzlich eine bessere Lebensqualität auf dem Land erreichen, zum Beispiel durch die Förderung von Car Sharing?

Nicht nur Fassaden

Letztlich, sagt IBA-Chefin Doehler-Behzadi, gehe es um den Zusammenhalt in den Dörfern – und um Selbstverantwortung. „Nimm dein Schicksal selbst in die Hand“, bedeute das. Mit dem Geld des Fonds sollen Vereine, Initiativen und Gemeinden eine finanzielle Unterstützung bekommen, um Vorhaben wie die Belegung eines leer stehenden Gebäudes in Angriff zu nehmen. So hofft Bürgermeister Kurtz, dass mit

einem Zuschuss aus dem Fonds die Wohnblöcke im Zentrum Steinachs saniert werden könnten und trotzdem nicht mehr als die ortsübliche Miete verlangt wird.

Ein Experte, Rolf Novy-Huy von der Stiftung Trias, schlägt aber auch harte Maßnahmen vor. Er würde nur Orte mit einer Perspektive fördern, sagt er. „Nicht, dass wir da noch die Fassaden sanieren, wo eh nichts mehr los ist.“ Er spricht noch eine weitere unbequeme Wahrheit aus: „Wir werden nicht umhinkommen, auch Häuser abzureißen.“

Solche Töne veranlassen wiederum Steinachs Bürgermeister Kurtz zu der Warnung, bloß nicht nur auf Zentren wie Jena oder wohlhabende Orte am Industriegebiet Erfurter Kreuz zu schauen. Die seien ohnehin stark. „Die Förderung muss jetzt besonders im ländlichen Raum erfolgen“, verlangt er.

Am Ende des IBA-Workshops waren zumindest einige Dinge klarer. So war man sich einig, dass der Freistaat

„Wir werden nicht umhinkommen, auch Häuser abzureißen.“
Rolf Novy-Huy, Stiftung Trias

Thüringen das Startkapital für den revolvierenden Siedlungsfonds – die Rede war von 10 Millionen Euro – bereitstellen müsse. Die Aufforderung geht wohl direkt an Birgit Keller, die Ministerin für den ländlichen Raum. Die Struk-

tur des Fonds, so meinten die Experten, sei so einfach wie möglich zu wählen. Und als griffigen Namen schlug Martin zur Nedden vom Institut für Urbanistik vor: „Zukunftsfonds Thüringen“.

Werkssiedlungen?

„Man kann so etwas nicht theoretisch entwickeln, das muss man praktisch ausprobieren“, sagt Bürgermeister Kurtz. Genau das wollen Steinach und Sonneberg nun tun. Unterstützt von der IBA, dem Erfurter Ingenieurbüro IPU, von dem die Fonds-Idee stammt, und der Technischen Universität Berlin be-

werben sie sich als Modellregion. Aus dem Altenburger Land macht die Verwaltungsgemeinschaft Wieratal mit. „Neue Ideen und Akteure sind wichtig, wenn wir den ländlichen Raum nicht ausbluten lassen wollen“, betont Kurtz. Er will beispielsweise die Wirtschaft ins Boot holen. Früher hätten Unternehmen Werksiedlungen errichtet, sagt er. Warum sollte das in Zeiten des Fachkräftemangels nicht eine Neuaufgabe erleben?

Kaum noch neues Bauland ausweisen, dafür leer stehende Gebäude bewohnbar machen und Brachen beseitigen: Das sind einige der Ziele, die sich die Beteiligten bei diesem Modellvorhaben vorgenommen haben. Vielleicht müssen sie versuchen, irgendetwas die Lust auf ein Leben auf dem Land zu wecken. Denn dass die Menschen hier zufriedener sind, das ist jetzt ja sogar wissenschaftlich bestätigt.

IMPRESSUM

Internationale Bauausstellung
Thüringen GmbH
Gutenbergstraße 29a
99423 Weimar

Vorsitzende des Aufsichtsrats: Birgit Keller
Sitz Weimar, Amtsgericht Jena HRB 507526

Telefon +49 3643 90088-0
Telefax +49 3643 90088-29
info@iba-thueringen.de
www.iba-thueringen.de

Geschäftsführung
Dr. Marta Doehler-Behzadi

Projektleitung
Claudia Siebeck
Telefon +49 3643 - 90088-16
claudia.siebeck@iba-thueringen.de

Dokumentation
Dr.-Ing. Uwe Ferber, Projektgruppe Stadt und
Entwicklung, Leipzig
Philipp Ruhstorfer, IPU, Ingenieurbüro für
Planung und Umwelt, Erfurt
Claudia Siebeck, IBA Thüringen

Copyright
IBA Thüringen GmbH 2016
Juni 2016

