



## KOMMUNALE ENTWICKLUNGSFONDS Bayern

### AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Stadttyp: Städte und Gemeinden in strukturschwachen Regionen  
Start: 2010

Ausgangslage in vielen Orten in strukturschwachen Regionen Bayerns waren z.T. langanhaltende Leerstände auch von Gebäuden in zentralen Lagen sowie mit (historischer) Bedeutung und Bedeutung für die Identifikation der Bürger mit ihrem Ort. Insbesondere problematische Grundstückszuschnitte oder hohe Abbruch- und Sanierungsaufwen-

dungen erschweren bei verschiedenen Gebäuden Umbau und Wiedernutzung durch Private zusätzlich. Mit der Einrichtung des Förderprogramms sollten den Kommunen zusätzliche Möglichkeiten eröffnet werden, derartige Grundstücke/Gebäude zu entwickeln und einer privaten (Wieder)Nutzung zuzuführen.

## PROJEKTANSATZ ZUR TRANSFORMATION



Themen und Maßnahmen

### ZIELSETZUNGEN

Durch kommunalen Zwischenerwerb und vorbereitende Maßnahmen, wie Grundstücksumlegungen und/oder Abbruch sollen die Chancen für private Investitionen verbessert werden.

### KURZBESCHREIBUNG

Kommunale Entwicklungsfonds werden im Rahmen der Städtebauförderung eingerichtet.

Der Fonds soll durch kommunalen Zwischenerwerb die Möglichkeit eröffnen, investitionsbereite Eigentümer zu akquirieren.

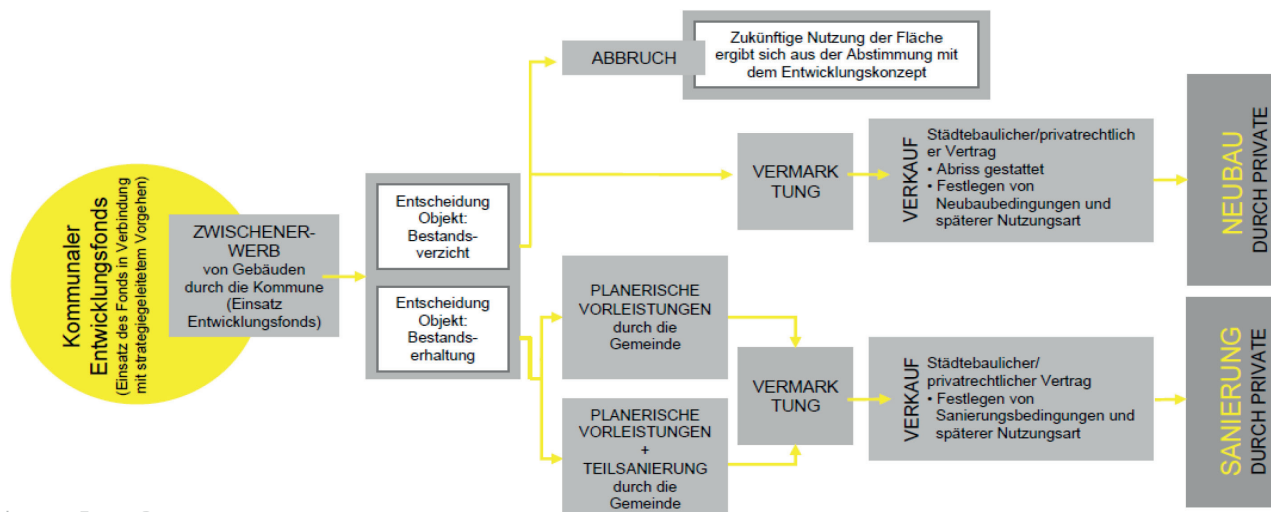
Ein bestimmter Grundstock an Fördermitteln wird den Kommunen für den Erwerb von Grundstücken zur Verfügung gestellt. Nach Überplanung, Grundstücksneuordnung, Grundsicherung oder (Voll-)Modernisierung sollen die Grundstücke zum Verkehrswert wieder privatisiert werden. Die Einnahmen daraus fließen wieder dem Grundstücksfonds zu (revolvierende Mittel) und können von der Kommune wieder für neue Erwerbe eingesetzt werden.

Zu den Aufgaben kommunaler Fondsmodelle gehören der Erwerb von sanierungsbedürftigen Immobilien und brachliegenden Grundstücken, die Grundstücksneuordnung, die Freilegung, die Grundsicherung von baulichen Anlagen so-

wie die anschließende Reprivatisierung zum Verkehrswert. Ergänzend sind objektbezogene Planungsleistungen sowie die für die Neuordnung und Entwicklung wesentlichen Gutachten und Beratungsleistungen über die Fonds finanzierbar.

## PROJEKTANSATZ ZUR TRANSFORMATION

### FUNKTIONSWEISE DES FONDS



Schema © Forum Bremen



Akteursstrukturen

### SCHLÜSSELAKTEURE, GOVERNANCE, TRÄGERSTRUKTUREN UND PROZESSE

- Hauptakteure der kommunalen Entwicklungsfonds sind die Kommunen, die mit Hilfe von Mitteln der Städtebauförderung und auf Grundlage ihrer Entwicklungskonzepte Schlüsselgrundstücke erwerben und für eine private Nutzung vorbereiten.
- Private Investoren erwerben Grundstücke und/oder Gebäude aus dem Fonds.



Finanzierung

### FINANZIERUNG

- Die Förderung erfolgt gemäß Nr. 9.1 StBauFR 2007
- Das unmittelbare Erfordernis ist aus den Sanierungsgrundlagen oder aus städtebaulichen Neuordnungskonzepten abzuleiten.
- Die Gemeinde erhält den Regelfördersatz der Städtebauförderung in Höhe von 60 v.H.
- Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren auf max. 250.000 Euro begrenzt werden.
- Durch Verkauf der Grundstücke/Gebäude an Private fließen Mittel in den Fonds zurück.



## BEWERTUNG



Innovation und Übertragbarkeit

### INNOVATIONS- UND INFORMATIONSGEHALT, ÜBERTRAGBARKEIT

Fördermittel werden den Kommunen bzw. privaten Investoren nicht als Zuschuss für einzelne Projekte gewährt, sondern für Zwischenerwerb und Entwicklung dauerhaft zur Verfügung gestellt. Durch Veräußerung der sanierten Gebäude oder der beräumten Grundstücke stehen (zweckgebunden im Fonds) Mittel für neue Projekte zur Verfügung. Mit den finanziellen Mitteln erhalten die Kommunen gezielter als bei „normalen“ Maßnahmen der Stadterneuerung, Einflussmöglichkeiten auf die Lokalisation von Sanierungsmaßnahmen. Sie können durch die finanzielle Ausstattung direkt in die Sanierung eingreifen und damit räumliche Schwerpunkte setzen.

Die Übertragbarkeit hängt von der Bereitstellung der Mittel für die Fondsausstattung ab. Neben öffentlichen Mitteln sind dafür auch private Spenden denkbar. Gute Möglichkeiten ergeben sich dabei im Rahmen von Sanierungs- und anderen Förderprogrammen.

### KONTAKT UND WEITERE INFORMATIONEN

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Sachgebiet Städtebauförderung  
BOR Rainer Goldstein, Telefon: 089 / 2192 / 3482  
Sowie die zuständigen Stellen in den Bezirksregierungen

#### Quellen:

STMI Bayern - Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (o.J.): Städtebauförderung in Bayern. Einführung eines kommunalen Entwicklungsfonds im Rahmen der Stadterneuerung. [http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/osm\\_instrumente\\_entwicklungsfonds.pdf](http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/osm_instrumente_entwicklungsfonds.pdf)

BMBF-Fördermaßnahme »Kommunen innovativ« (2017): Dokumentation des Workshops „Finanzierung und Geschäftsmodelle – Fonds als Instrumente der Stadtentwicklung“ am 29. Mai 2017 in Nienburg (Weser). [https://kommunen-innovativ.de/sites/default/files/dokumentation\\_ws\\_finanzierung\\_und\\_geschaeftsmodelle\\_0.pdf](https://kommunen-innovativ.de/sites/default/files/dokumentation_ws_finanzierung_und_geschaeftsmodelle_0.pdf)

STMI Bayern - Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2012): Ortschafftmittle.de, Städtebauförderung in Bayern, Zwischenbilanz des Modellvorhabens. München

Dieser Steckbrief entstand im Rahmen des Projektes TransZ ([www.transz.de](http://www.transz.de)).

Autorenteam: Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminden/Göttingen

Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen /Holzminden

Kontakt: [transz.fm@hawk.de](mailto:transz.fm@hawk.de)