



Städtebauförderung in Bayern

Einführung eines kommunalen Entwicklungsfonds im Rahmen der Stadterneuerung

Allgemeines

Aufgrund von demographischen und wirtschaftsstrukturellen Veränderungen verzeichnen die Ortsmitten vor allem in peripher zu Wachstumsräumen liegenden Städten und Gemeinden eine hohe Anzahl von Brachflächen und Leerständen. Trotz umfassender Fördermöglichkeiten erweist sich die Behebung dieser Problematik in Nachfrage geschwächten Regionen wegen fehlender bzw. ausbleibender privater Investitionen in den Gebäudebestand als schwierig. Ein Fortschritt des städtebaulichen Erneuerungsprozesses erscheint oftmals nur durch einen Eigentümerwechsel und eine entsprechende Aufbereitung solcher innenörtlicher Flächen möglich. Um die Rolle der Kommunen bei der notwendigen Innenentwicklung zu stärken, wird der – erstmalig im Rahmen des Modellvorhabens "Ort schafft Mitte" erprobte - kommunale Entwicklungsfonds in die Städtebauförderung eingeführt. Der kommunale Entwicklungsfonds zieht nicht auf vermehrten kommunalen Immobilienbesitz ab. Vielmehr soll durch den Einsatz solcher Fonds die Möglichkeit eröffnet werden, durch kommunalen Zwischenerwerb die Akquisition investitionsbereiter Eigentümer zu eröffnen.

Definition

Der kommunale Entwicklungsfonds ist nicht zu verwechseln mit rückzahlbaren Finanzierungsinstrumenten (Darlehen, Garantien und Eigenkapitalbeteiligungen in Stadtentwicklungsfonds). Vielmehr versteht sich darunter ein bestimmter Grundstock an Fördermitteln, der den Kommunen für den Erwerb von Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. 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.

Förderung

Die Förderung des kommunalen Entwicklungsfonds 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. Zu den Aufgaben kommunaler Fondsmodelle gehören der Erwerb von sanierungsbedürftigen Immobilien und brachliegenden Grundstücken, die Grundstücksneuordnung, die Freilegung, die Grundsicherung von baulichen Anlagen sowie die anschließende Reprivatisierung zum Verkehrswert. Ergänzend sind objektbezogene Planungsleistungen sowie die für die Neuordnung und Entwicklung wesentlichen Gutachten und Beratungsleistungen über die Fonds finanzierbar. Das Fondsvolumen soll innerhalb von fünf Jahren auf max. 250.000 Euro begrenzt werden. Um der schrittweisen Entwicklung und Wiederveräußerung der Grundstücke über den Entwicklungsfonds Rechnung zu tragen, bietet sich eine jährliche Bewilligungspraxis (analog dem kommunalen Fassadenprogramm) an. Können einzelne Grundstücke aus dem Entwicklungsfonds privatisiert werden, ist eine zeitnahe Teilabrechnung des Fonds möglich. Da durch den kommunalen Entwicklungsfonds Mittel zeitweise für den Grunderwerb und die Grundstücksaufbereitung gebunden werden, ist folgendes zu berücksichtigen: Die Größe und räumliche Abgrenzung von Einsatzgebieten sollten unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten so gewählt werden, dass eine zügige Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und der zügige Wiederverkauf der erworbenen Immobilien gewährleistet sind. Um noch eine passgenaue Verwaltungspraxis zu ermöglichen, sollte der Einsatz dieser Fondsmodelle in den kommenden Jahren anhand einzelner ausgewählter Maßnahmensgebiete in allen Regierungsbezirken zunächst erprobt werden.

Fördervoraussetzungen

- Bei der Auswahl möglicher räumlicher Einsatzgebiete und der Entwicklung der jeweiligen ortsspezifischen Abwicklungsmodalitäten durch die Kommune ist das zuständige Sachgebiet Städtebau/Städtebauförderung der Bezirksregierung zu beteiligen.
- Das Instrumentarium soll ausschließlich in Städten und Gemeinden mit strukturellen Problemen, vor allem im ländlichen Raum eingesetzt werden, welche mit besonders ausgeprägtem Leerstand, geringer Investitionsbereitschaft und Brachflächen in ihren Zentren konfrontiert sind.
- Für die Einrichtung eines Fonds ist die konsequente Umsetzung der Planungsleitlinie "Innen- vor Außenentwicklung" eine wesentliche Voraussetzung.

- Da die Vorbereitung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in den Aufgabenbereich der Kommunen fällt, soll die Einrichtung kommunaler Entwicklungsfonds durch die Kommune erfolgen.

Ansprechpartner

Oberste Baubehörde
Sachgebiet Städtebauförderung
BOR Rainer Goldstein
Telefon: 089 / 2192 / 3482

Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 34.1 / BDin Caroline Willy
Telefon: 089 / 2176-2261

Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 34.2 / Lt. BD Dr. Hubert Schmid
Telefon: 089 / 2176-2579

Regierung von Niederbayern
Sachgebiet 34 / Lt. BD Rolf-Peter Klar
Telefon: 0871 / 808-1420

Regierung der Oberpfalz
Sachgebiet 34 / Lt. BD Rudolf Fröschl
Telefon: 0941 / 5680-421

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 34 / Lt. BDin Petra Gräßel
Telefon: 0921 / 604-1570

Regierung von Mittelfranken
Sachgebiet 34 / Lt. BD Erich Häußler
Telefon: 0981 / 53-1522

Regierung von Unterfranken
Sachgebiet 34 / Lt. BD Manfred Grüner
Telefon: 0931/ 380-1440

Regierung von Schwaben
Sachgebiet 34 / BDin Christine Schweiger
Telefon: 0821 / 327-2459