

Auf dem Weg zu einem lebendigen Stadtzentrum

# InnenStadtEntwicklungs-Fonds

von Marcus Brill, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, Stadt Bad Dürkheim

Um die Innenstadtentwicklung in Bad Dürkheim zu verstetigen, wurde ein Instrument gesucht, welches langfristig und von der öffentlichen Haushaltslage unabhängig eingesetzt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde das Konzept des InnenStadtEntwicklungs-Fonds (ISE-Fonds) entwickelt.

## Hintergrund und Historie

Die Kreisstadt Bad Dürkheim an der Weinstraße ist ein voll ausgestattetes Mittelzentrum im Rhein-Neckar Raum am Übergang vom Pfälzer Wald zur Rheinebene. Den derzeit rund 19.000 Einwohnern bietet die Stadt neben hochwertigen Wohnquartieren ein infrastrukturelles Angebot, das vor allem in den Bereichen Bildung, Kultur und Gesundheit weit über die Funktion eines Mittelzentrums hinausgeht. Als eines der von vier Staatsbädern, sind das Gesundheitswesen und der Tourismus die bedeutendsten Wirtschaftszweige. Ihr gutes Image verdankt die Stadt auch ihren hervorragenden Weinen und dem größten Weinfest der Welt.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Innenstadt folgte seit Ende der 90er-Jahre dem allgemeinen negativen Trend der Innenstädte. So waren zunehmend Leerstände oder untergenutzte Ladenflächen zu beklagen. Dieser Entwicklung war auch mit der laufenden Stadtsanierung nicht zu begegnen, da sich die Fördertatbestände nicht der wirtschaftlichen Problematik annahmen.

In diesem Zusammenhang wurde bereits seit 1989 in Teilen der Innenstadt neben den Sanierungsmaßnahmen der „Stadtbildpflegefonds“ ins Leben gerufen – ein kommunales Programm zum Erhalt und zur Pflege der alten Bausubstanz mit kostenloser Beratung der Eigentümer und Zuschüssen zu Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen. Allerdings zeigte sich, dass die Möglichkeiten und die Laufzeit eines solchen Fonds durch die Abhängigkeit vom kommunalen Haushalt begrenzt waren. Um die Innenstadtentwicklung zu verstetigen, wurde daher ein Instrument gesucht, welches langfristig und von der öffentlichen Haushaltslage unabhängig eingesetzt werden kann.

## Kontakt

Stadt Bad Dürkheim  
Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing  
Dipl.- Ing. Marcus Brill  
Mannheimer Straße 24  
67098 Bad Dürkheim  
E-Mail: marcus.brill@bad-duerkheim.de  
Internet: www.bad-duerkheim.de



## Konzept und Zielsetzung

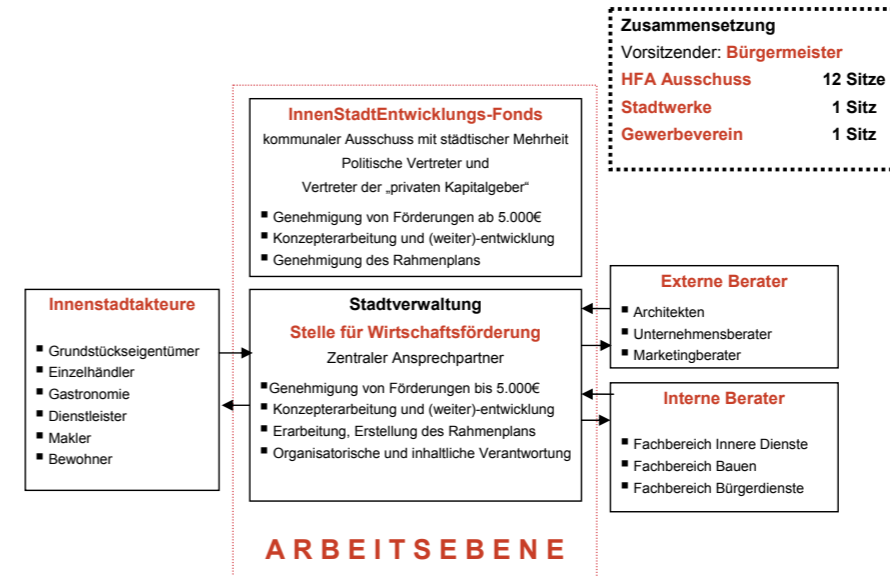
Vor diesem Hintergrund wurde das Konzept des InnenStadtEntwicklungs-Fonds (ISE-Fonds) entwickelt. Dieser Fonds ist als langfristiges Umsetzungsinstrument zur Initiierung privatwirtschaftlicher Investitionen im Sinne eines Public-Private-Partnership-Modells (PPP) angelegt. Hierzu wurde der vorhandene Ansatz des Stadtbildpflege-Fonds inhaltlich erweitert und organisatorisch sowie finanziell weiterentwickelt.

Das Ziel des ISE-Fonds ist es, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen. Dazu soll die Nutzungsmischung grundsätzlich erhalten und erweitert werden, gleichzeitig aber auch die Wohnnutzung gestärkt und so eine nachhaltige Belebung des Gebietes erreicht werden.

Mit dem Fonds wird privates Kapital für die Innenstadtentwicklung genutzt, um notwendige Projekte anzustoßen und zu realisieren. Durch die Beratung und Förderung wird Akzeptanz geschaffen und die Effektivität des Mitteleinsatzes verbessert. Projekte im Rahmen des ISE-Fonds werden durch zwei unterschiedliche Ansätze initiiert:

- Initiative durch Immobilieneigentümer oder Gewerbetreibende auf Grund einer konkreten Problemlage bzw. Handlungsnotwendigkeit
- Entwicklung von Konzepten auf der Grundlage städtischer Zielvorgaben und gemeinsame Umsetzung mit Innenstadtakteuren

Die Beratung der potenziellen Investoren erfolgt dabei kostenlos. Die Beratungstätigkeit umfasst u. a. Funktions- und Nutzungsprobleme, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, bauliche, technische und gestalterische Aspekte sowie baurechtliche Fragestellungen. Die Beratungsleistungen beziehen sich auf den abgegrenzten Bereich der Innenstadt und können durch Grundstückseigentümer, Gastronomen, Einzelhändler und Dienstleister beansprucht werden. Daneben wird eine investive Förderung gewährt. Fördermittel sind an vorherige Beratungsleistungen geknüpft, um auf diese Art den effektiven Einsatz der Mittel und die Nachhaltigkeit der Projekte zu gewährleisten. Derzeit löst jeder Euro öffentliche Förderung neun Euro privates Kapital aus. Neben baulichen Maßnahmen sind Unternehmens- und Geschäftsideen sowie Marketingmaßnahmen förderfähig.



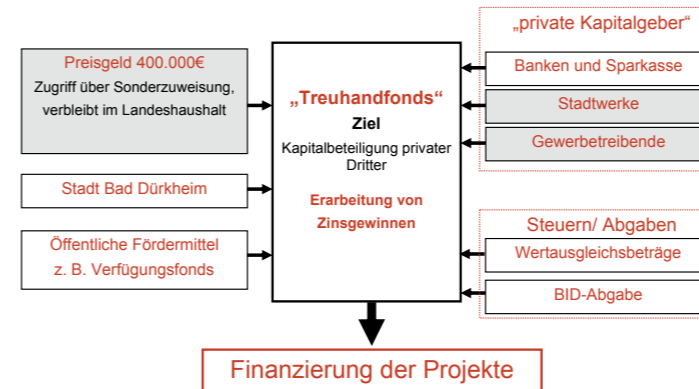
Organisationsmodell des InnenStadtEntwicklungs-Fonds

## Finanzen und Organisation

Finanzierung und Führungsstruktur werden partnerschaftlich von den öffentlichen und den privaten Akteuren gestaltet. Das zentrale Gremium des ISE-Fonds ist ein kommunaler Ausschuss, der dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss angegliedert wurde. Dieser Ausschuss hat die Erarbeitung und Genehmigung des Rahmenplans, sowie die Zustimmung zu Förderungen ab 5.000 Euro aus dem ISE-Fonds zur Aufgabe. In diesem Ausschuss sind auch die privaten Geldgeber (Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH und Gewerbeverein Bad Dürkheim) vertreten.

Die Verwaltungsaufgaben des „InnenStadtEntwicklungs-Fonds Bad Dürkheim“ werden durch die Stadtverwaltung Bad Dürkheim als Geschäftsstelle wahrgenommen. Die Geschäftsstelle bewilligt die Förderungen aus dem ISE-Fonds nach Maßgabe der Förderrichtlinien. Für Förderungen unter 5.000 Euro ist eine Zustimmung durch den kommunalen Ausschuss nicht erforderlich. Die Geschäftsstelle ist zentraler

Finanzierungsmodell des InnenStadtEntwicklungs-Fonds



Ansprechpartner und hat die organisatorische und inhaltliche Verantwortung des ISE-Fonds, die Vorbereitung und Erstellung des Rahmenplans sowie das Berichtswesen gegenüber dem kommunalen Ausschuss „InnenStadtEntwicklungs-Fonds“ zur Aufgabe.

Nachdem die einmalige Kapitaleinlage des Wettbewerbspreisgeldes seitens des Landes nicht möglich war, werden die Fördermittel derzeit analog zum Landesprogramm „Städtebauliche Erneuerung“



Ehemalige Winzergenossenschaft Kaiserlauterer Straße 1 (vorher/nachher): Jahrelanger Leerstand und Schandfleck der Stadt – heute durch Tanzschule und Gastronomieumsetzung Treffpunkt für alle Generationen



ausgezahlt. Die Kapitaleinlagen von privaten Dritten werden zum Aufbau eines eigenen Kapitalstock verwendet, um nach Abschmelzen des Wettbewerbspreisgeldes den InnenStadtEntwicklungs-Fonds weiterführen zu können. Auf Grund der derzeitigen Finanzstruktur werden weiterführende Finanzierungsinstrumente (z. B. Wertausgleichsbeträge, freiwillige BID-Abgabe, Haushaltsmittel der Wirtschaftsförderung) nicht genutzt.

## Erfahrungswerte und Erfolgsfaktoren

Die Einbeziehung zahlreicher Innenstadtakteure in die Prozesse aktiviert enorme endogene Potenziale. Durch finanzielle Anreize der öffentlichen Hand wird privates Kapital für die Innenstadtentwicklung mobilisiert. Das innovative Fondsmodell soll aus öffentlichen und privaten Kapitalquellen die dauerhafte Finanzierbarkeit und wirtschaftliche Tragfähigkeit der Innenstadtentwicklung sichern. Das Projekt verknüpft den Ansatz des Stadtmarketings mit der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Bausubstanz in der Innenstadt. Die städtebaulichen Ziele sind wiederum eng mit Inhalten der Wirtschaftsförderung verknüpft.

Ein bedeutender Faktor ist die Schaffung einer Vertrauensbasis seitens des ISE-Fonds mit den Akteuren der Innenstadt. So sind beispielsweise Geschäftsaufgaben oftmals Wochen vorher bekannt und bieten der Wirtschaftsförderung die Möglichkeit gezielt nach Sortimenten und Einzelhändlern für die Flächen zu suchen, um das Warenangebot zu verbessern.

Der entscheidende Erfolgsfaktor ist aber die enge Verzahnung von Städtebau und Wirtschaft. Diese erfolgt nicht nur auf dem Papier, sondern wird durch konkrete Absprachen und in gemeinsamen Gesprächen mit den Eigentümern oder Gewerbetreibenden gelebt. In diesem Projekt stehen Wirtschaftsförderung und Bauamt auf der gleichen Seite und versuchen gemeinsam die Innenstadt weiter zu entwickeln. ■