

Presseinformation zum interkommunalen Immobilienfonds im Nördlichen Fichtelgebirge

Interkommunale Zusammenarbeit im Nördlichen Fichtelgebirge:

Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ arbeitet der interkommunale Zusammenschluss „Nördliches Fichtelgebirge“, bestehend aus insgesamt neun Kommunen aus den Landkreisen Hof und Wunsiedel i. Fichtelgebirge bereits seit dem Jahr 2008 zusammen. Die Ausgangssituation im Projektgebiet des Nördlichen Fichtelgebirges lässt sich im Wesentlichen mit den Konsequenzen des demographischen sowie des strukturellen und ökonomischen Wandels beschreiben. Die Auswirkungen von Bevölkerungsrückgang und dem Älterwerden der Bevölkerung sind in vielen Handlungsfeldern sichtbar. **Dementsprechend setzt der Entwicklungsprozess vor allem auf die Revitalisierung von Leerständen und die damit verbundene Schaffung neuer Nutzungen für die leerstehenden oder mindergenutzten Immobilien.** Dazu hat der kommunale Verbund "Nördliches Fichtelgebirge" einen interkommunalen Immobilienfonds gegründet. Mit diesem Fonds - so die Vorstellung von Kommunen, Fördergeber und Immobilienmanagement - haben die 7 teilnehmenden Kommunen ein zusätzliches und flexibles Instrument erhalten, sich mit der Leerstandsbekämpfung auseinanderzusetzen.

Beteiligte Kommunen am interkommunalen Immobilienfonds:

- Marktgemeinde Oberkotzau (Lkr. Hof),
- Stadt Schwarzenbach a.d. Saale (Lkr. Hof),
- Stadt Kirchenlamitz (Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge),
- Stadt Marktleuthen (Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge),
- Gemeinde Röslau (Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge),
- Stadt Schönwald (Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge),
- Stadt Weißenstadt (Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge).

Aufgaben und Ziele des Immobilienfonds:

Die Einrichtung des interkommunalen Immobilienfonds mit Unterstützung und Förderung der Regierung von Oberfranken (Sachgebiet Städtebauförderung) verleiht den beteiligten Kommunen und dem begleitenden Immobilienmanagement von Büro PLANWERK spontane Handlungsmöglichkeiten beim Umgang mit leerstehenden Immobilien. Mit dem interkommunalen Immobilienfonds werden leerstehende Objekte kurzfristig und unbürokratisch, unter den beteiligten Kommunen abgestimmt erworben, um dann durch notwendige Maßnahmen der Grundsanierung und ggf. Entwicklung von Nutzungskonzepten wieder zur Marktfähigkeit entwickelt zu werden. Anschließend hat das Immobilienmanagement die Aufgabe die Immobilie wieder durch gezielte Vermarktungsmaßnahmen auf den Markt zu bringen. Durch diese Vermarktung wird ein Mittelrückfluss erzeugt, der wiederum dem Immobilienfonds zufließt und in der Folge in neue Projekte investiert werden kann. Somit wird der Immobilienfonds zum revolving Fonds. Alle dazu notwendigen Regelungen wurden im Rahmen einer interkommunalen Fondsvereinbarung vertraglich fixiert, von allen kommunalen Räten ratifiziert und bereits zum 1.12.2014 von allen Bürgermeistern unterzeichnet.

Für die erste Phase bis Ende 2016 wurde durch das Immobilienmanagement zusammen mit den Bürgermeistern der sieben Kommunen ein Fondsplan aufgestellt, in dem bereits verschiedene Objekte festgelegt worden sind, die in diesem Zeitraum durch den Einsatz des Immobilienfonds weiterentwickelt werden sollen. Grundlage dafür ist eine Bewertungsmatrix mit einer Vielzahl von Bewertungskriterien, anhand derer bestimmt werden kann, wie hoch die Handlungspriorität für eine bestimmte Immobilie anzusetzen ist. Wird diese als hoch angesehen, findet die Immobilien Eingang in den Fondsplan, der für den Zeitraum 2015 / 2016 aufgestellt wurde.

Der Fondsplan enthält neben dem z.T. nötigen Grund- oder Gebäudeerwerb, Maßnahmen zur Grundsanierung, Wertgutachten und Nutzungskonzepte. Weiter enthält er natürlich die wichtigen Schritte der Objektvermarktung. Insgesamt belaufen sich die anfallenden Kosten auf mehr als 550.000 € bis Ende 2016. Bei erfolgreicher Umsetzung der Fondsziele rechnen die Immobilienmanager bereits für 2016 mit ersten Mittelrückflüssen für den Fonds. Die Unterstützung der Regierung von Oberfranken wird durch die heutige Übergabe des Förderbescheids deutlich manifestiert und stellt eine wesentliche Bedingung für die erfolgreiche Umsetzung dieses modelhaften Vorgehens im "Nördlichen Fichtelgebirge" dar.



Nürnberg, den 15.2.2016
Büro PLANWERK
Gunter Schramm, M.A.