

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dr. Bernhard Matheis  
Postfach 2763

66933 Pirmasens

**Am Immenborn 6  
66954 Pirmasens**

**Telefon: 06331/93845**

**Mail: [info@linksfraktion-ps.de](mailto:info@linksfraktion-ps.de)**

**Internet: [www.linksfraktion-ps.de](http://www.linksfraktion-ps.de)**

### **Antrag zur Stadtratssitzung am 14. November 2016**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

04. November 2016

DIE LINKE Stadtratsfraktion bittet Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Ratssitzung am 14. November 2016 zu setzen.

#### **Überprüfungsantrag Leerstandsmanagement und kommunale Förderprogramme**

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die folgenden Instrumente zur Verbesserung des Leerstandsmanagements und Stärkung der Innenstadtentwicklung zu prüfen und die Ergebnisse zur weiteren Beratung und gegebenenfalls Beschlussfassung vorzulegen.

- 1) Einführung eines Schrottimmobilienkatasters
- 2) Leerstandsvermarktung: Kommunale Immobilienportale (KIP), Visualisierung ausgewählter Objekte auf homepage, Immobilien-PS-App
- 3) Kommunale Förderprogramme, z.B. Fassadenprogramm  
Geschäftsflächenprogramm, Verfügungsfonds
- 4) Vorkaufsrechtsatzungen in Sanierungsgebieten
- 5) Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien

#### **Begründung:**

Die Pirmasenser Innenstadt ist von Leerständen geprägt. Dies betrifft Wohnhäuser genauso wie gewerblich genutzte Immobilien. Neben den schlechten wirtschaftlichen Grunddaten haben die weiter zunehmenden Leerstände einen negativen Einfluss auf

die Konsolidierung des Einzelhandels in der Innenstadt und die gesamte Stadtentwicklung. Deshalb sollten weitere Möglichkeiten geprüft und ausgeschöpft werden, um die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel zu verbessern und gleichzeitig die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern.

Mit den oben aufgeführten Instrumenten wurde in anderen Städten gute Erfahrungen gemacht, ohne damit einen Anspruch auf Vollständigkeit erheben zu wollen.

Die Instrumente im Einzelnen in einer **kurzen** Darstellung und weiterführende Hinweise und links:

Sogenannte „**Schrottimmobilienkataster**“ gibt es bereits in zahlreichen Kommunen als Reaktion die zunehmende Verwahrlosung von leerstehenden Immobilien. Damit werden die Bestände im Detail erfasst, um kommunale Handlungsoptionen passgenau abstimmen und planen zu können. Eigentümer solcher Immobilien sind oftmals weder willens, noch in der Lage, die betreffenden Gebäude zu sanieren oder in einen nutzbaren Zustand zu versetzen. Beispiel: „Den Schrottimmobiliien keine Chance“, Bremerhaven, [http://www.stadtplanungsamt.bremerhaven.de/spa16/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&download=104:extrablatt-schrottimmobiliien-2011&id=2:stadtumbau-west](http://www.stadtplanungsamt.bremerhaven.de/spa16/index.php?option=com_phocadownload&view=category&download=104:extrablatt-schrottimmobiliien-2011&id=2:stadtumbau-west)

Schrottimmobilienkataster sind Teil einer Strategie zur Implementierung eines professionellen Leerstandsmanagements und erfassen grundlegende Daten. In einer umfangreichen Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung werden anhand von konkreten Einzelfallbeispielen **hoheitliche Instrumente im Umgang mit verwahrlosten Immobilien** dargestellt. In einer Neuauflage von 2014 sind die Möglichkeiten des Baurechts sowie bauordnungsrechtliche und denkmalrechtliche Eingriffsbefugnisse anschaulich zusammengefasst und erläutert. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten, [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/verwahrloste\\_immobilien\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/verwahrloste_immobilien_broschuere_bf.pdf)

Dieser Leitfaden richtet sich vor allem an Kommunen und sollte dringend Beachtung finden. Kommunen haben ein breitgefächertes Instrumentarium rechtlicher Möglichkeiten und müssen nicht tatenlos zuschauen, wie verfallende Häuser zunehmend das Stadtbild bestimmen oder gebotene Investitionen auf Grund spekulativer Absichten unterbleiben.

Die Vermarktung des gewerblichen Leerstands kann auch von kommunaler Seite unterstützt werden. Neben den Bemühungen der „Kreativwirtschaft“ und der Wirtschaftsförderung sollten bereits bestehende und landesweit vernetzte **kommunale Immobilienportale (KIP)** besser bespielt werden. In dem vom Gemeinde- und Städtebund RLP unterstützten Portal finden sich mit Stand vom 2. November 2016 in der Rubrik „Gewerbe“ keine Einträge aus Pirmasens, obwohl die Bedienermaske vorhanden ist: <http://www.kip-rp.de/pirmasens>

Darüber hinaus sollten auf der homepage der Stadt bzw. der Wirtschaftsförderung ausgewählte Objekte, z.B. das ehemalige Kaufhallengebäude, visualisiert, mit interaktiven Funktionen „begehbar“ und mit Detailinformationen abrufbar sein. Mit

dieser **Visualisierung ausgewählter Objekte** kann die Vermarktung erheblich gefördert werden. Um modernen Medien Rechnung zu tragen, sollten Immobilien auch über eine kostenlose **Immobilien-PS-App** angeboten werden.

Die Kommune muss nicht tatenlos zusehen, wenn unansehnliche Immobilien das Stadtbild verschandeln oder Gewerbeimmobilien nicht vermietet werden können, weil sie bauliche Mängel aufweisen. Im Gegensatz zur langläufig geäußerten Meinung, dies sei ausschließlich die Angelegenheit der privaten Hausbesitzer, werden in vielen anderen Kommunen **Fassadenprogramme** und weitere kommunale Fördermaßnahmen aufgelegt. Gefördert werden können die Erneuerung des Anstrichs, Sanierung des Putzes oder die Erneuerung von Fenstern und Türen. Dazu werden in der Regel Höchstbeträge bzw. eine prozentuale Förderung in Form von Förderrichtlinien von den Kommunen verabschiedet. Selbst mit geringen Beträgen können Verschönerungsmaßnahmen im Stadtbild unterstützt werden. Besonders geeignet für solche Maßnahmen sind bereits ausgewiesene städtische Sanierungsgebiete.

Für die Herrichtung und Verschönerung von Gewerbeimmobilien legen Kommunen **Geschäftsflächenprogramme** auf. Sie dienen der vereinfachten Förderung kleinerer privater Baumaßnahmen, um bauliche Missstände und Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen zu beseitigen. Fördergegenstand können Modernisierungsmaßnahmen an Fassade, Schaufenstern und Eingang und Anpassungsmaßnahmen im Innern bei baulichen Missständen sein.

Ein weiteres Instrument sind **Verfügungsfonds**. Diese finanzieren sich aus Beiträgen von Privaten und der öffentlichen Hand im Rahmen von städtebaulichen Fördermaßnahmen, wobei der Privatanteil mindestens 50 Prozent betragen muss. Voraussetzung ist, dass die Kommune Mittel aus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder erhält. Verfügungsfonds können sehr breit eingesetzt werden. In der Regel werden damit Mikro-Finanzierungen ausgelöst, z.B. die Anschaffung von einheitlichen Sonnenschirmen und andere Identifikationsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Der Privatanteil kann durch entsprechende Akquise bei den beteiligten Akteuren finanziert werden, die letztendlich auch Nutznießer des Verfügungsfonds sind.

Fassadenprogramme, Geschäftsflächenprogramme und Verfügungsfonds können unter Vorlage eines entsprechenden Gesamtkonzepts über das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ([www.aktivezentren.de](http://www.aktivezentren.de)) gefördert und finanziert werden. Das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ enthält darüber hinaus viele weitere Projektfördermaßnahmen zur Entwicklung von Stadtzentren in strukturschwachen Gebieten und sehr anschauliche Darstellungen von Praxisbeispielen.

Gerade in bereits ausgewiesenen Sanierungsgebieten können kommunale **Vorkaufsrechtsatzungen** (§ 27a BauGB) dazu beitragen, städtebauliche Missstände zu beseitigen und steuernd einzugreifen. Vorkaufsrechtsatzungen sollten insbesondere dann in bestimmten Plangebieten eingesetzt werden, wenn Paketverkäufe von größeren Immobilienverwaltern anstehen und zu befürchten ist, dass trotz Besitzerwechsel kein Interesse an notwendigen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen besteht. Das Vorkaufsrecht wird in der Regel zu Gunsten

Dritter, z.B. der Bauhilfe GmbH, ausgeübt. Bei Entfall der Notwendigkeit kann jedoch auf das Vorkaufsrecht verzichtet werden, d.h. es entsteht kein Automatismus.

Die Stadtverwaltung möge unter Beteiligung der zuständigen Fachämter die vorgeschlagenen Instrumente auf ihre Realisierbarkeit überprüfen und dem Stadtrat entsprechende Konzepte zur Beschlussfassung vorlegen.

**Für die Stadtratsfraktion DIE LINKE:**

.....  
Frank Eschrich, Vorsitzender

.....  
Brigitte Freihold, stellv. Vorsitzende