

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.5	Az.:	Datum: 28.11.2024	Vorlage Nr. 2024/0300/2.5
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		05.12.2024	Entscheidung	

BETREFF

Aufbau eines Leerstandsmanagements für die Stadt Bad Dürkheim

hier: Beratung über die weitere Vorgehensweise in Bezug auf den Antrag der Stadtratsfraktion SPD vom 29.04.2024

Beschlussvorschlag:

Die Einführung eines Leerstandsmanagements wird derzeit nicht in Angriff genommen.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:

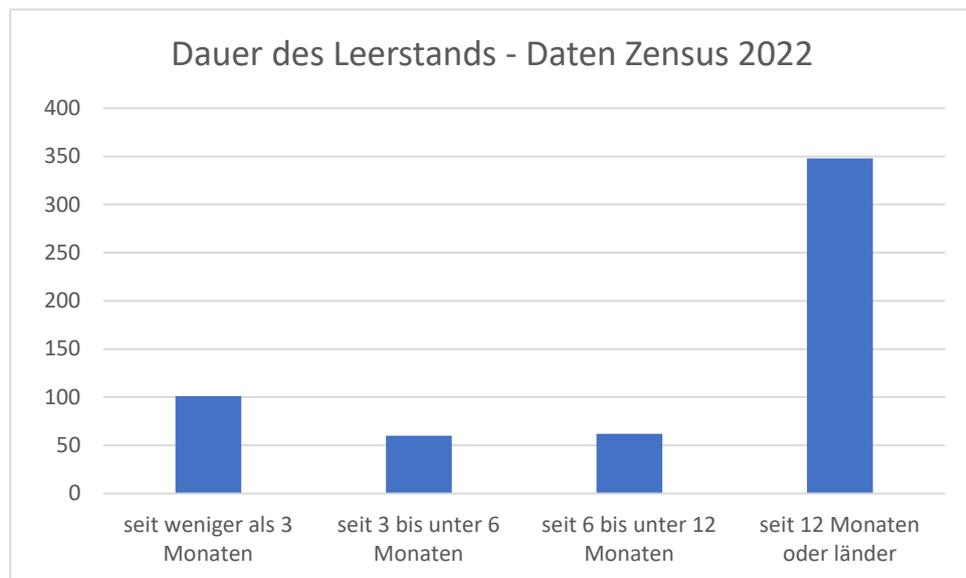


Begründung:

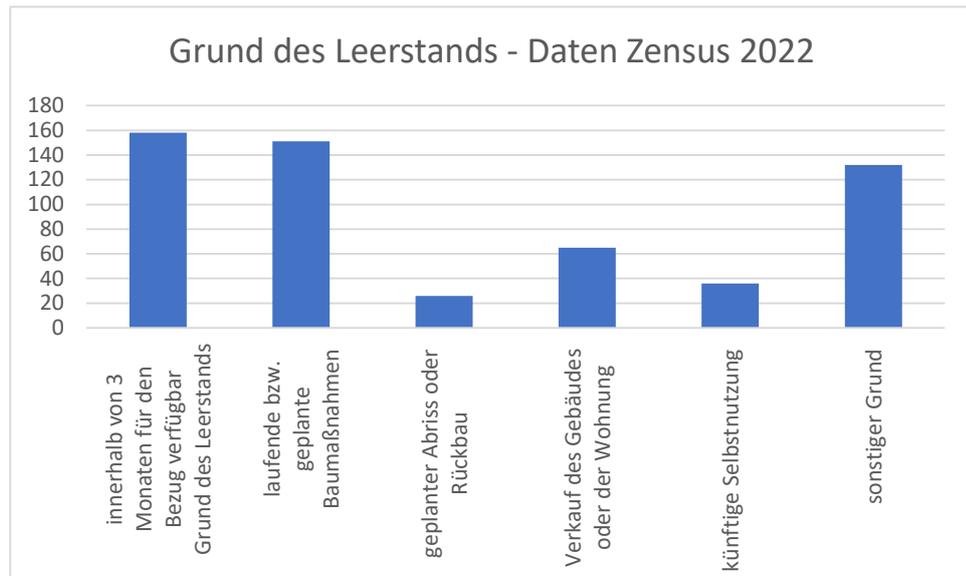
In der Sitzung des Stadtrates am 14.05.2024 wurde von der SPD Stadtratsfraktion der in der Anlage beigefügte Antrag gestellt und zur Weiterbehandlung an den Bau- und Entwicklungsausschuss verwiesen. Zu den folgenden Kernpunkten des Antrages wird Stellung genommen:

Kernaussage 1: „Auch in Bad Dürkheim stehen Wohnungen und Häuser in der Stadt und den Ortsteilen leer, während Menschen verzweifelt Wohnraum in Bad Dürkheim suchen. Die Stadt Bad Dürkheim verfügt weder über fundierte Informationen über Leerstände noch über Instrumente, Leerständen entgegen zu wirken.“

- Die Stadt Bad Dürkheim verfügt zwar nicht über eine systematische Erfassung von Leerständen im Stadtgebiet. Dennoch sind der Verwaltung vielfach die Leerstände und deren Gründe bekannt. Vielfach wurde hier auch schon unbürokratisch Hilfestellung geleistet. Es wurde auch, bei besonderen Fällen, initiativ Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen. Im Fall Hausener Weg 24/26 wurde sogar ein Leerstand durch die Stadt erworben, saniert und neu vermietet.
- Grundsätzlich wird in Bad Dürkheim kein überdurchschnittliches Leerstandsproblem gesehen. Die vorliegenden Statistiken und Auswertungen werden laufend ausgewertet und beobachtet. Laut den Zahlen des Zensus 2022 gibt es in Bad Dürkheim 10.527 Wohnungen, hiervon standen zum Stichtag 15.05.2022 567 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 5,38 %. Hiervon stehen aber nur 348 Wohnungen länger als 12 Monate leer, das entspricht 3,3 % der Wohnungen gesamt.



Vielfach wurden von den Eigentümern bei dem Zensus 2022 auch nachvollziehbare Gründen für den Leerstand angegeben.



Anknüpfungspunkt für ein Leerstandsmanagement wären laut den vorliegenden Zahlen in erster Linie die 132 Fälle bei denen ein „sonstiger Grund“ für den Leerstand angegeben wurde.

Kernaussage 2: Deshalb wird vorgeschlagen, dass die Stadt Bad Dürkheim ein Leerstandsmanagement etabliert. Dabei sollen leerstehende Wohnungen und Häuser in Bad Dürkheim systematisch erfasst werden und im Sinne eines Leerstands-Katasters in einem digitalen Plan dargestellt werden können.

- Eine systematische Erfassung von Leerständen kann mit eigenem Personal nicht geleistet werden. Der Auftrag müsste extern vergeben werden. Der Aufwand würde dann über Zeitaufwand abgerechnet. Die Kosten hierfür werden auf mindestens 25.000 € für die Erfassung geschätzt. Die Erfassung von Leerständen in Mehrfamilienhäusern kann dabei nur sehr schwer ermittelt werden. Eine Software würde nach einem ersten unverbindlichen Angebot eines der größten Anbieter in diesem Bereich ca. 7.000 € im ersten Jahr und dann jährliche Kosten von 5.000 € hervorrufen. Nach der Erfassung müsste die Überprüfung der Daten sowie die Ansprache der Eigentümer erfolgen, hierfür müsste zumindest im ersten Jahr eine halbe Personalstelle in der Verwaltung bereitgestellt werden. Hierfür werden Kosten von ca. 40.000 € geschätzt. In den Folgejahren kann der Personalanteil gegebenenfalls reduziert werden.

Kernaussage 3: Zudem sollen Instrumente vorgeschlagen werden, wie Eigentümer von leerstehenden Immobilien angesprochen und zur Nutzung der Wohnung oder des Hauses motiviert werden können. Dabei können auch ehrenamtliche Leerstandslotsen nach dem Vorbild der Solarberater:innen zum Einsatz kommen. Dabei sollen die Erfahrungen und Informationen zu Leerstandslotsen aus dem landesweiten Programm der Entwicklungsagentur genutzt und einbezogen werden.

- Der grundsätzliche Erfolg einer pauschalen Ansprache von Eigentümern durch die Verwaltung oder durch Leerstandslotsen wird generell als gering eingeschätzt. Leerstand liegt in Bad Dürkheim in der Regel nicht an der mangelnden Investitionsbereitschaft oder der mangelnden Nachfrage, sondern hat in der Regel sehr individuelle und persönliche Gründe.
- Vor dem Hintergrund des Datenschutzes wird eindeutig von dem Einsatz von ehrenamtlichen Leerstandslotsen abgeraten. Die Daten von Grundstückseigentümern sollten nicht außerhalb der Verwaltung zur Ansprache genutzt werden. Der Vergleich mit den Solarberater:innen ist hier nur bedingt geeignet, da hier die Hauseigentümer selbst offensiv auf die Berater:innen zugehen.

Kernaussage 4: Zusätzlich sollen über eine Art Tauschbörse alleinstehende Menschen in großen Wohnungen und Häusern motiviert werden, in kleinere Einheiten umzuziehen und damit Wohnraum für Familien frei zu setzen.

- Die Erfahrungen zeigen, dass alleinstehende ältere Menschen spezifische Ansprüche haben, wenn diese ihre großen Wohnungen und Häuser verlassen. Hier spielen in der Regel Aspekte wie Barrierefreiheit, Anbindung an den ÖPNV und die Lage zu Versorgungseinrichtung eine wesentliche Rolle. In den letzten Jahren konnten hier zumindest für den gehobenen Wohnbedarf viele Optionen in den Baugebieten Fronhof und in Innenstadtnähe geschaffen werden. Die Optionen auf dem weniger hochpreisigen Sektor nimmt die Stadt durch einige städtische Bauprojekte in Angriff. Ein tatsächlicher Tausch von Wohnungen zwischen jungen Familien und Älteren wird nur in den wenigsten Fällen den jeweiligen Ansprüchen genügen oder praktikabel umsetzbar sein, da die jeweiligen Objekte vielfach aufwendig an die geänderten Bedürfnisse angepasst werden müssen.
- Festzustellen ist auch, dass viele ältere Menschen eine sehr starke Verbundenheit mit ihrem Haus/Wohnung aufweisen und nur eine sehr eingeschränkte Umzugsbereitschaft vorhanden ist. Hierauf kann nur sehr bedingt von „außen“ eingewirkt werden.