



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES HAUPT-, FINANZ- UND PERSONALAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.12.2018, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 18:42 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzende

Frau Manuela Vanni

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader
Frau Petra Bauer
Herr Peter Blome
Herr Ernst Frohnheiser - später gekommen 18h37
Herr Robert Halbritter
Herr Werner Haseidl
Herr Dr.-Ing. Uli Mach
Frau Stephanie Träger

Personal

Herr Michael Liedl
Herr Johannes Pflieger

Gäste

Presse Hr. Jepsen

TAGESORDNUNG

- 1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
Vorberatender Teil:
- 2 Erfassung und Verminderung des Gebäudeleerstandes; Antrag der Fraktion PBV
- 3 Kenntnissgaben

1 Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Vorberatender Teil:

2 Erfassung und Verminderung des Gebäudeleerstandes; Antrag der Fraktion PBV

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19.11.2018 hat die Fraktion der PBV folgende **Anträge gestellt:**

- 1.) Der Markt Peißenberg möge Maßnahmen zur Erfassung von leerstehenden Wohnungen, Büros und Gewerbeimmobilien treffen und ein Leerstandskataster einrichten.
- 2.) Aufbauend auf den Erkenntnissen, die hieraus gewonnen werden, möge der Markt Peißenberg geeignete Maßnahmen treffen und Beratungsangebote definieren und umsetzen, um zur Verminderung des Bestands an leerstehenden Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen beizutragen.

Begründung:

Die Aufgabe, bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum bereitzustellen, sollte zunächst bestehenden Leerstand nutzen.

In der Marktgemeinde Peißenberg stehen zahlreiche Wohnungen und Häuser sowie Gewerbeflächen leer. Zugleich gibt es einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und attraktiven Büro- und Gewerbeflächen. Die Nutzung oder Umnutzung leerstehender Flächen würde dabei helfen, diese Probleme zu lösen. Zugleich würde sich durch eine Beseitigung des Leerstandes unser Ortsbild verschönern und dabei helfen, zukunftsfähige Büro- und Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Der Markt Peißenberg führt noch kein Leerstandskataster. Wir beantragen, dass der Markt ein solches in Kürze einrichtet. Die Wohnungsknappheit gebietet das unseres Erachtens ebenso wie der Wunsch, unser Ortsbild zu verschönern.

Wir wünschen uns, dass der Markt Peißenberg als Folge des Leerstandskatasters mehr und systematische Anstrengungen gegen Leerstand unternimmt. Wir gehen davon aus, dass in Peißenberg Wohnungen und Gewerbeflächen leer stehen, weil die Vermieter aus verschiedenen Gründen nicht vermieten wollen oder können. Abhilfe schaffen können das beantragte Leerstandskataster sowie ein hierauf aufbauendes Leerstandsmanagement und offensive Beratungsangebote des Marktes.

Ziele des beantragten Leerstandskatasters sind u.a.:

- Ermittlung des Wohnungsleerstands
- Ermittlung des Leerstands an gewerblichen Flächen und Büroflächen
- Ermittlung von Leerstandsflächen an gewerblichen Flächen und Büroflächen, die zu Wohnungen umbaubar sind
- Ausarbeitung eines kommunalen Beratungsangebots für Eigentümer leerstehender Flächen

Weiterführende Anregungen, Informationen und Quellen

Wir gehen davon aus, dass in Peißenberg und Umgebung eine Reihe von Experten zu diesem Thema beheimatet oder geschäftsansässig sind. Hierbei denken wir insbesondere an die örtlichen Bau- und Immobilienunternehmen, Hausverwaltungen, den Haus- & Grundbesitzerverein Peißenberg und Umgebung sowie den Mieterverein Weilheim und Umgebung. Wir regen an, diese Akteure auf geeignete Weise in den Prozess einzubinden.

Wir gehen weiter davon aus, dass der Markt Peißenberg gut beraten sein wird, die Erfassung von Leerstandsflächen mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu organisieren. Dieses kostenlose Werkzeug ist explizit als Hilfe für Kommunen entwickelt worden. Es ist verfügbar unter dem folgenden Link: <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>

Wir gehen weiter davon aus, dass der Markt Peißenberg in der weiteren Folge eine Reihe von Fördermitteln identifizieren wird, die dabei helfen Leerstand zu beseitigen. Beispielhaft soll hier das Förderprogramm „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen“ genannt werden, das von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr verwaltet wird. Das Programm ist hier einzusehen:

http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic6_oeff_arbeitsblatt_8_flyer.pdf

Schließlich gehen wir davon aus, dass die Marktgemeinde Peißenberg von den Erkenntnissen anderer Regionen profitieren kann, die sich seit geraumer Zeit mit diesen Herausforderungen beschäftigen. Beispielhaft sei hier das umfassende Kompendium „Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen“ genannt, das im Jahr 2011 von der Akademie für Raumforschung und Landesplanung herausgegeben wurde und unter folgendem Link als kostenloses E-Paper verfügbar ist: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf

Die Fraktionsmitglieder

Der Marktgemeinderat hat nun zu entscheiden, ob der Antrag angenommen werden soll.

Die Verwaltung führt hierzu folgendes aus:

Es ist ein richtiges und wichtiges Ansinnen, Wohnraum, bzw. Gewerbeflächen durch die Nutzung von leerstehenden Objekten zu schaffen; hierdurch würde die Notwendigkeit der Schaffung weiterer Bauflächen und der damit verbundenen Versiegelung beschränkt werden.

Um dieses Ziel durch ein Leerstandskataster zu erreichen, müssten aber folgende Voraussetzungen gegeben sein:

1. Es müssten tatsächlich viele gewerbliche Objekte oder Wohnungen leer stehen, wie die PBV dies als Grundlage für ihren Antrag unterstellt.
2. für die leestehenden privaten Gebäude/Wohnungen müsste ein Mieter bzw. Käufer gesucht, aber nicht gefunden werden.
3. Die Eigentümer, Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwaltungen müssten ihre Angaben über Mietangebote freiwillig der Marktgemeinde für ein Leerstandskataster zur Verfügung stellen.

Alle diese Voraussetzungen sind nach Ansicht der Verwaltung nicht gegeben:

1. Ein zahlreicher Leerstand an Gewerbeflächen, Büros und Wohnungen ist nicht bekannt.
 - a) Derzeit ist der Wohnungsmarkt „leergefegt“, da wir eine Zuzugsgemeinde sind. Nach Aussagen von Maklern und Wohnungssuchenden können sich Vermieter und auch Verkäufer nicht vor Nachfragen „retten“.
 - b) Im gewerblichen Bereich ist ebenfalls eine hohe Nachfrage gegeben. Hier wird die Liegenschaftsverwaltung bereits „vermittelnd“ tätig.
 - c) Die Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Hausverwaltungen benötigen dies nicht: Bei den Genossenschaften besteht bereits jetzt eine lange Warteliste, ebenso bei den Wohnungsbaugesellschaften über die Liste der Sozialwohnungsberechtigten, die beim Markt geführt wird.
2. Es gibt genügend Vermieter, die ihre Wohnungen aufgrund schlechter Erfahrungen mit Mietern nicht mehr vermieten wollen. Davon geht auch die Fraktion PBV in ihrem Antrag aus. Diese Vermieter werden auch durch ein Leerstandskataster nicht zu einer anderen Entscheidung kommen und daher ihre Wohnungen gar nicht melden.

Sollte der Marktgemeinderat trotz fehlender Voraussetzungen zu dem Ergebnis kommen, dass ein Leerstandskataster aufgebaut werden soll, ist noch auf Folgendes hinzuweisen:

1. Die Vermittlung von Wohn- und Gewerberaum fällt nicht in den Aufgabenbereich einer Kommune und es wäre zu prüfen, ob eine „Maklertätigkeit“ ausgeübt werden darf.
2. Das von der Fraktion PBV beispielhaft genannte Förderprogramm „Leerstand nutzen- Lebensraum schaffen“ ist als finanzielle Unterstützung bei der Sanierung leerstehender Gebäude im Ortskern vom Freistaat Bayern aufgelegt worden. Hier werden den Gemeinden Fördergelder für den Fall angeboten, dass die Kommunen die Gebäude kaufen, sanieren und mit der Sanierung Wohnraum schaffen. Es ist nicht für die Vermittlung oder den Aufbau eines Katasters gedacht.
3. Es wäre zu prüfen, ob die DSGVO ein solche öffentlich einsehbares Kataster zu lässt.
4. Der Aufbau eines Katasters bedarf eines hohen zeitlichen Aufwandes, da wir in Peißenberg ca. 1.500 Immobilien haben, die angeschrieben bzw. abtelefoniert werden müssten. Auf die Pflege wird monatlich mehrere Arbeitsstunden in Anspruch nehmen, wenn das Kataster gepflegt sein soll und Förderprogramme gesucht und ggfls. beantragt werden. Von daher ist für die Umsetzung die Schaffung einer Teilzeitstelle notwendig.

In keiner Kommune unseres Landkreises gibt es ein Wohnungs- bzw. Gewerbeleerstandsregister (außer in Schongau für die gewerberäume in der Altstadt).

Insgesamt kommt die Verwaltung nach Abwägung aller Punkte zu dem Ergebnis, dass ein Leerstandskataster für Peißenberg als Zuzugsgemeinde nicht notwendig ist und der Aufbau und die Pflege in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu den zu erzielenden „Erfolgen“ stehen.

In der Sitzung:

Frau MGR Bauer nimmt den Antrag für die Fraktion PBV zurück.

3 Kennnissgaben

keine

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeisterin Manuela Vanni um 18:42 Uhr die öffentliche Sitzung des Haupt-, Finanz- und Personalausschusses.

Manuela Vanni
1. Bürgermeisterin

Johannes Pflieger
Schriftführung