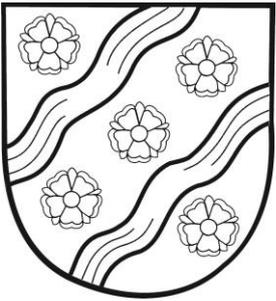


<b>Sitzungsvorlage</b> zur Sitzung des <b>Gemeinderats</b>	Nr. 88 / 2021  am <b>25.10.2021</b>
--	---

STARZACH



Hauptamt
----------

TOP: 16	öffentlich
---------	------------

<b>BETREFF:</b>  <b>Ergebnisse der Leerstandspriorisierung</b>
--

<b>ANLAGEN:</b>	Keine Anlagen
-----------------	---------------

Starzach, 15.10.2021	 Thomas Noé Bürgermeister	 Andreas Scholz Projektleiter GEK
----------------------	--	--

## SACHDARSTELLUNG:

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung vom 27.07.2020 wurde beschlossen, dass insbesondere die Eigentümer\*innen der auffälligsten Leerstände in Starzach nochmals verstärkt anzusprechen sind. In einem umfangreichen Anschreiben, in welchem nochmals dezidiert darauf hingewiesen wurde, dass die Gemeinde im Vorfeld möglicher Sanierungs- oder Ordnungsmaßnahmen behilflich sein kann. Zusätzlich wurde ein Fragebogen mitverschickt, der insbesondere für die Gemeindeverwaltung Anhaltspunkte liefern sollte, welche Probleme im Einzelfall eine Vermarktung oder eventuelle Sanierung erschweren.

Die erste Ansprache der Eigentümer\*innen erfolgte im März 2021 postalisch. Nach dem ersten Anschreiben lag die Rückmeldequote bei 5 von 16 Immobilien. Nach postalischer Erinnerung im Juni meldeten sich nochmals 4 Eigentümer\*innen zurück. Von den 16 definierten Immobilien meldeten sich also 9 Eigentümer\*innen bzw. Eigentümergemeinschaften zurück. Es wurden aber wie in der Drucksache 79 / 2020 angekündigt nochmals alle Eigentümer\*innen telefonisch kontaktiert, sofern dies möglich war.

Dabei zeigte sich bei der Auswertung der Fragebögen, dass lediglich ein\*e Eigentümer\*in die Immobilie als erhaltenswert einschätzt. Die übrigen 8 gehen von einem Teil- beziehungsweise Komplettabbruch aus. Dies deckt sich weitgehend mit den Einschätzungen der Verwaltung, die im Rahmen der Priorisierung gemacht wurden.

Bei der Frage „Welche Gründe verhindern (bisher), dass das Grundstück bzw. Objekt genutzt oder verkauft wird?“ wurde folgendermaßen argumentiert:

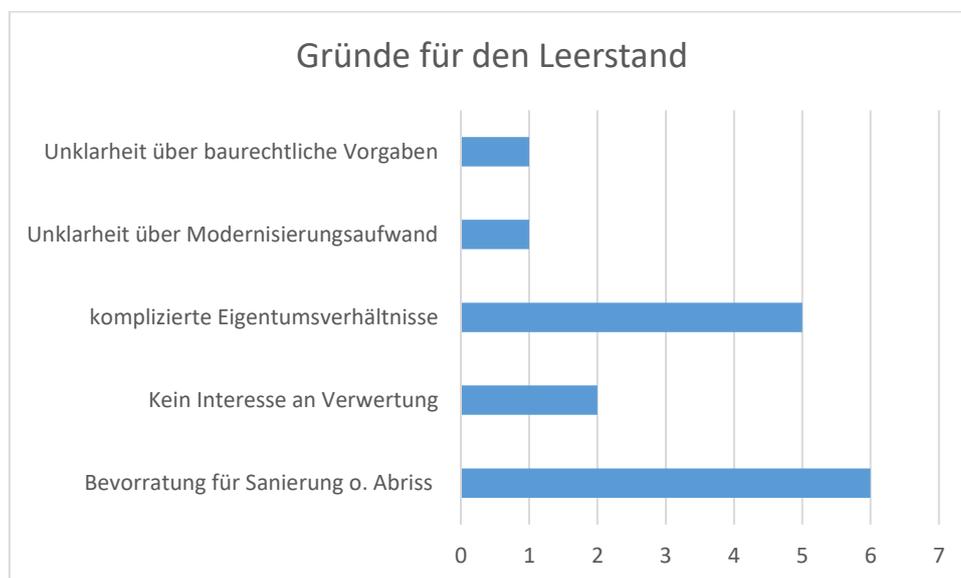


Abbildung 1. Gründe für Leerstand (Mehrfachnennung möglich)

Die Antwortmöglichkeiten „fehlende Finanzierungsmöglichkeiten“, „der Aufwand ist zu hoch“, „Denkmalschutzauflagen“, „bereits geplante Modernisierung wurde abgelehnt“, „konkrete Verkaufsbemühungen bis jetzt zwecklos“ und „Denkmalschutzauflagen“ wurden nicht genannt.

Bei der Frage „Beurteilen Sie langfristige Leerstände in kleinen Ortschaften in den Ortskernen als Problem?“, haben 7 von 9 Befragten dies bejaht. Dies ist insofern wichtig, als dass zumindest davon auszugehen ist, dass sich die Problemwahrnehmung von Gemeindeverwaltung und Eigentümer\*innen in diesem Punkt deckt.

Insbesondere die Unklarheit wie innerhalb der Familien mit der Immobilie zu verfahren ist, wurde als Hemmnis für einen Verkauf genannt. In den betroffenen Fällen ist aber durchaus zu erkennen, dass

der Leerstand des Eigentums zumindest thematisiert wird und es einzelne Familienangehörige gibt, die sich eher schneller als langsamer von den Immobilien trennen möchten.

Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung zeigen deutlich zwei grundlegende Problemlagen auf. Erstens ist innerhalb der Eigentümergemeinschaften noch nicht geklärt, wie mit der Immobilie zu verfahren sei und zweitens wird bevorratet in der Hoffnung, dass eine Verwertung innerhalb der Verwandtschaft möglich ist.

Im Rahmen der telefonischen Kontaktaufnahme waren lediglich die Eigentümer\*innen, die bereits einen Fragebogen ausfüllten, bereit, telefonisch Auskunft zu geben und um die Ergebnisse des Fragebogens qualitativ aufzuwerten. In den Telefonaten wurden durch die Verwaltung Gesprächsangebote mit der Verwaltungsspitze gemacht, verbunden mit Beratungsleistungen im Vorfeld möglicher Sanierungen oder Abbrüche. Ein Weiterleiten von Kontaktdaten einzelner Interessent\*innen für Leerstände an die Eigentümer\*innen wurde abgelehnt, da eine kurzfristige Vermarktung in keinem der Fälle gewünscht war.

#### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

In aller Regel wurde das Interesse der Gemeinde an einer Aktivierung von Innenbereichsflächen als positiv angesehen. Dies ist vermutlich der größte Mehrwert der Priorisierung. Es wurde zumindest punktuell ein vertrauensvoller Kontakt hergestellt. Ebenso positiv ist in den Gesprächen hervorzuheben, dass das Problem als solches bei den Eigentümer\*innen der betroffenen Immobilien ebenfalls gesehen wird. Darüber hinaus wurde in den Gesprächen deutlich, dass die vorteilhafte Situation auf dem Immobilienmarkt Bewegung in einzelne Eigentümergemeinschaften gebracht hat. Hier ist zu hoffen, dass wirtschaftliche Anreize das Problem zumindest in Teilen weiter beseitigen können. Die Gemeindeverwaltung sieht die Ergebnisse und insbesondere die Rücklaufquote als eher durchwachsen an. Die Gemeindeverwaltung möchte aber dort, wo Kontaktaufnahmen erfolgreich waren, weiterhin einen „Fuß in der Tür“ behalten und durch persönliche Ansprache sowie das Angebot von Hilfestellungen die Eigentümer\*innen weiterhin unterstützen.

#### **AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:**

Keine Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Leerstandspriorisierung zur Kenntnis.