Schortens, 05. April 2012

Antrag zur Stadtratssitzung am 26. April 2012

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Böhling, sehr geehrte KollegInnen im Stadtrat DIE LINKE. Im Stadtrat Schortens bittet Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Ratssitzung am 26 April 2012 zu setzen.

Anwendung Baugesetzbuch und Prüfung Leerstandssteuer bzw. Leerstandsabgabe

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die Verwaltung wendet in begründeten Fällen die §§ 176 und 177 des Baugesetzbuches restriktiver an.
2. Die Verwaltung prüft auf Grundlage des Kommunalabgabengesetzes die Einführung einer Leerstandssteuer bzw. - abgabe für private und gewerbliche Leerstände.
3. Der Rat der Stadt Schortens berät die Einführung einer Leerstandssteuer in den entsprechenden Fachausschüssen

Begründung:

Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg einer Stadtplanung wird es sein, inwieweit es gelingt, Teile der Stadt vor einer beginnenden Verödung zu bewahren und entsprechend entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang möchte ich hier auf einige gewerbliche Leerstände in der Menkestraße und in der Mühlenstraße hinweisen. Diese Leerstände stehen besonders dem gewünschten Image einer attraktiven Einkaufsstadt entgegen.

Oftmals werden solche leerstehenden Gewerbeflächen als Abschreibungsobjekte gehalten und die Motivation, sie einer Nutzung zu zuführen, ist nicht besonders ausgeprägt. Leidtragende dieser nicht nur in Schortens zu beobachtenden Entwicklung sind die Kommunen, deren Bemühungen zur Belebung der Innenstädte dadurch konterkariert werden.

Um den Druck auf die Besitzer dieser Immobilien zu erhöhen, die entsprechenden Objekte mit der nötigen Ernsthaftigkeit einer Vermarktung oder Vermietung und damit einer Nutzung zugänglich zu machen, bietet das Baugesetzbuch Möglichkeiten, die zukünftig in Schortens restriktiver gehandhabt werden sollten.

Zum einen kann nach § 176 BauGB die Stadtverwaltung verlangen, dass innerhalb einer gewissen Frist die Bebauung eines Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt oder ein vorhandenes Gebäude oder

eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst wird.

Zum anderen kann mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB dazu beigetragen werden, dass dem ungebremsten Verfall von besonders markanten Gebäuden im Stadtbild Einhalt geboten wird und sich der Bestand als reine Abschreibungsobjekte für die Besitzer nicht mehr lohnt.

Eine relativ neue Idee zur kommunalen Steuerung der Stadtentwicklung fand Eingang in den Abschlussbericht der Stadt Völklingen zum Thema Stadtumbau West. Darin wird die Möglichkeit einer sogenannten Leerstandsabgabe skizziert:

Zitat aus dem Abschlussbericht der Stadt Völklingen von 2007:

„Über diese Instrumente hinaus wurde aus der speziellen Situation in Völklingen heraus die Idee einer Leerstandsabgabe geboren, welche nicht ausgereift ist, hier dennoch als Anstoß kurz vorgestellt werden soll. Grundgedanke und verfassungsrechtliche Grundlage der Idee ist die Sozialbindung des Eigentums entsprechend Artikel 14 (II) GG:

„(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen...“

Ziel der Leerstandsabgabe ist die Aktivierung von Eigentümern durch wirtschaftlichen Zwang (Leerstandsabgabe) bei gleichzeitiger Bindung der Mittel für Projekte im Stadtumbaugebiet.

Funktionsprinzip: Nach erfolgloser Ableistung des traditionellen Weges und bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (Stadtumbaugebiet, Konzept etc.) ist eine Leerstandsabgabe zu leisten. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach einem festzulegenden Schlüssel (z.B. Fläche, Mietspiegel) und steigt schrittweise mit jedem Jahr des Leerstandes.

Die Abgaben fließen als zweckgebundene Mittel der Stadt zu und werden für andere Maßnahmen im Stadtumbaugebiet (öffentlicher Raum, öffentliche Gebäude, Förderung kooperationswilliger Investoren etc.) frei verwendet. Um Transparenz zu garantieren sind dafür Richtlinien aufzustellen. Dem Eigentümer steht es an jeder Stelle des Prozesses frei, zu investieren, zum Verkehrswert zu verkaufen oder weiter steigende Leerstandsabgaben zu zahlen, mit welchen die Stadt inzwischen andere Projekte fördern kann. Bei Investition können dem Eigentümer wie allen anderen auch, Fördermittel zugesprochen werden.“

Zitat Ende Abschlussbericht Völklingen, 2007

Auf Antrag der LINKEN befasst sich der Rat der Stadt Oldenburg zurzeit ebenfalls mit diesem kommunalen Steuerungsinstrument und überprüft die Machbarkeit.

Die Linksfraktion im niedersächsischen Landtag hat am 13.05.2011 einen entsprechenden Gesetzentwurf für eine Leerstandssteuer eingebracht. Der BUND in Baden-Württemberg hat die Forderung nach einer Leerstandssteuer zur Verringerung des Flächenverbrauchs ebenso erhoben wie verschiedene freie Wählergemeinschaften in anderen Bundesländern.

Ich möchte mit diesem Antrag anregen, dass die Stadtverwaltung Schortens die Möglichkeiten einer kommunalen Leerstandssteuer bzw. -abgabe ebenfalls prüft und

einen Erfahrungsaustausch mit Gemeinden herstellt, die dieses Steuerungsinstrument eventuell einführen wollen.

Neben dem Einzelhandelskonzept und anderen Steuerungsmaßnahmen der Stadt Schortens sehe ich diese Möglichkeit als zusätzliche gute Initiative.

Der Rückzug auf die Argumente, dass den Rest der Markt schon richten werde und die öffentliche Hand keinen Einfluss auf die Vermarktung privater Immobilien habe, wird den Herausforderungen moderner Stadtplanung nicht gerecht.

Mit dem Baugesetzbuch und dem System kommunaler Abgaben und Steuern kann die Kommune steuernd eingreifen. Die Stadt Schortens sollte diese Instrumente stärker als bisher nutzen und dabei auch neue und unkonventionelle Wege gehen.

Mit freundlichen Grüßen für DIE LINKE.

Gez. Anja Kindo

(Stadtratsabgeordnete)