

Tätigkeitsbericht 2018

Leerstandsmanagement der Stadt Grünstadt

Zwischenbilanz Leerstandsmanagement

Im Jahre 2015 wurde das Leerstandsmanagement der Stadt Grünstadt in den Bereich „Liegenschaften“ eingegliedert, seit dem konnte einiges in dieser Materie bewirkt werden. Hierzu möchte ich Ihnen einen kurzen Überblick geben. Es hat sich gezeigt, dass sich die Sachgebiete „Liegenschaften und Leerstandsmanagement“ optimal ergänzen. Alle notwendigen Daten von Grundstücken, Objekten, Eigentümern etc. werden nur einmal erhoben und können dadurch zentral in einem Leerstandskataster verwaltet werden.

Die Arbeit des Leerstandsmanagements erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Stadtmanagerin Melanie Cocimano und dem Wirtschafts-Forum Grünstadt e. V. – vertreten durch den Geschäftsführer Ernst-Uwe Bernard. – Wir arbeiten ständig an einer positiven Weiterentwicklung der Innenstadt. Hierbei steht die Belebung von Leerständen im Vordergrund, bzw. sollen diese durch frühzeitiges Agieren vermieden werden. Es ist primär wichtig, mindestens die Attraktivität der Innenstadt zu halten, aber auch fortwährend zu steigern. Das Ziel kann durch die Ansiedlung von einem vielseitigen Waren-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomieangebot, sowie durch die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erwirkt werden.

All die Bemühungen nützen aber nichts, wenn die Immobilieneigentümer nicht unterstützen und mitwirken. Aus diesem Grund ist der persönliche Kontakt zu den Eigentümern eine der wesentlichen Aufgabe des Leerstandsmanagements.

Um Immobilieneigentümer zu überzeugen wurde diesen bereits im Jahr 2015 in persönlichen Beratungsgesprächen mit der CIMA Management + Beratung GmbH, sowie dem Planungsbüro Hubert Deubert, Vorschläge zur Modernisierung ihrer Immobilien unterbreitet. Die Objekte gewinnen durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Attraktivität und potenzielle Mieter werden dadurch angesprochen. Die Immobilieneigentümer haben für die anstehenden Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Möglichkeit,

eine finanzielle Unterstützung zu erhalten. Mit Unterstützung des Förderprogrammes wurden bereits einige Objekte saniert, die danach alle sofort wieder vermietet werden konnten. Immobilieneigentümer können noch bis 2023 Fördergelder anfordern

Leerstände zu beleben bedeutet immer ein stetiges aktives Handeln. Bedingt durch Geschäftsaufgaben und –verlegungen stiegen von 2015 bis 2016 die Leerstände auf 22 Objekte an. Dieser Umstand veranlasste uns, über mögliche Zwischennutzungen nachzudenken, so entstand das erfolgreiche Projekt „Grünstadt ART“. Auf Grund der großen Resonanz der Ausstellungsreihe wurde nach ursprünglich geplanten drei Ausstellungen eine weitere im September 2017 durchgeführt. Die Ausstellungen wurden in der Öffentlichkeit wahrgenommen und kamen bei der Bevölkerung sehr gut an. Als Ergebnis zu diesem Projekt konnte ein Leerstand temporär als offenes Atelier vermietet werden und zwei weitere Ateliers im Mai 2018 ihre Pforten öffnen. Die Verwaltung hat sich zwischenzeitlich weitestgehend aus der Organisation der Ausstellungen zurückgezogen. Die Künstler sind weiterhin untereinander in Kontakt und stellen regelmäßig in den drei bestehenden Ateliers ihre Werke aus. Aktuell werden auch Schaufenster von leerstehenden Objekten als Ausstellungsfläche zur Verfügung gestellt.



Dies wiederum ist mit Investitionen verbunden, wodurch mögliche potenzielle Mieter abgeschreckt werden. Die Eigentümer möchten allerdings in der Regel erst dann investieren, wenn ein neuer Mieter gefunden wurde. Die Studie der Technischen Universität Kaiserslautern deckt sich mit den Erfahrungen die ich mit den Eigentümern gemacht habe. Hier gilt es, mit den Eigentümern in Kontakt zu bleiben, um sie weiterhin zu motivieren in ihre Immobilien zu investieren.

Im Frühjahr 2017 habe ich die Handlungsempfehlung der Studierenden aufgenommen und einen „Runden Tisch“ zur Förderung der Kommunikation zwischen Verwaltung, Eigentümern, Geschäftsinhabern und Politik organisiert. Die Veranstaltung lief unter dem Motto „Perspektive Innenstadt 2030“. An diesem Abend wurde mit ca. 120 Teilnehmern über die Entwicklung der Innenstadt diskutiert und viele Anregungen aufgenommen, die bei künftigen Projekten in der Innenstadt auch in die Planungen mit einbezogen werden sollen. Die rege Beteiligung an der Veranstaltung sowie eine Umfrage unter den Anwesenden ergaben, dass ein Austausch aller Beteiligten gewünscht wird. Daher ist für nächstes Jahr ein weiterer „Runder Tisch“ geplant.



Im Nachgang zu dieser Veranstaltung ergaben sich neue Geschäftsideen, dadurch konnte ein Leerstand belebt und eine Baulücke geschlossen werden.

Die Anzahl der Leerstände konnte auf Grund der vielfältigen Aktionen und Projekte im letzten Jahr deutlich (um 8) reduziert werden, darunter auch einige markante (wie z. B. ehemaliges Weinhaus Moser, ehemaliger Schlecker und Modehaus Eich). Allerdings ist zurzeit wieder ein leichter Anstieg (aktuell 11), wegen Geschäftsaufgaben, zu verzeichnen. Die Ursachen liegen in unterschiedlicher Natur. Um mögliche voreilige Geschäftsaufgaben von Neugründern zu reduzieren, bietet die Stadt Grünstadt seit diesem Jahr Beratungsgespräche für Existenzgründer durch die IHK Ludwigshafen an. Weiterhin wurde ein Förderprogramm für Geschäftsgründungen mit dem Ziel, Leerstände zu reduzieren, beschlossen. Bisher wurde ein Antrag eingereicht, der nicht befürwortet wurde.

Nicht vergessen möchte ich an dieser Stelle das Gewerbegebiet. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und –objekten in Grünstadt ist sehr groß. Im Gewerbegebiet

haben wir auf der einen Seite das Glück, dass kaum Leerstände zu verzeichnen sind, zum anderen leider aber das Pech, dass wir keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen, bzw. Erweiterungen von bestehenden Betrieben, haben. Umso wichtiger ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Süd, welche auf Hochtouren vorangetrieben wird. Die größten Herausforderungen die vorhandenen Leerstände zu beheben, bzw. die vorhandenen Baulücken zu schließen liegen darin, dass die Grundstücksflächen bzw. Objekte zu klein oder aber die Kaufpreisvorstellungen zu hoch sind.

Fazit:

In den letzten beiden Jahren haben wir als Verwaltung durch die umfangreichen Projekte sehr viel für die Weiterentwicklung der Stadt Grünstadt getan. Die Leerstände konnten deutlich reduziert werden. Die Erfahrung zeigt aber auch, dass dies ein fortlaufender Prozess ist, welcher keine Unterbrechung verzeiht. Um dauerhaft die Leerstände niedrig zu halten und die Stadt weiterhin positiv zu entwickeln, sind immer neue Ideen und Impulse notwendig. Weiterhin muss stetig an der Akzeptanz der Immobilieneigentümer gearbeitet werden, in ihr Eigentum zu investieren. Für eine erfolgreiche Vermietung der Objekte ist dies Grundvoraussetzung.

Meine Motivation ist es, durch neue Projekte die positive Entwicklung der Stadt weiter voran zu bringen und die Geschäftsleute und Eigentümer zu unterstützen.

Für das neue Jahr habe ich bereits einige neue Ideen (Zwischennutzung von Leerständen mit Vereinen, Runder Tisch Gewerbegebiet, Beratungsgespräche Immobilieneigentümer) zur Umsetzung geplant und hoffe, dass diese auch mit der gleichen Begeisterung aufgenommen werden wie die vergangenen. Über die Einzelheiten und Termine werden Sie rechtzeitig informiert.